



DOCUMENTO ESTRATÉGICO
UNIDADE DE INTERVENÇÃO – QUARTEIRÃO 13010
FEITORIA INGLESA – VERSÃO WEB



0. NOTA INTRODUTÓRIA	3
1. SITUAÇÃO EXISTENTE	4
1.1. Introdução	4
1.2. Enquadramento urbano e parcelar	4
1.3. Caracterização física do edificado	10
1.4. Contexto urbanístico	15
1.6. Cartogramas da situação existente	16
1.6.1. Unidade de Intervenção - Quarteirão da Feitoria Inglesa	16
1.6.2. Elementos gráficos	17
1.7. Direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes	34
2. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO	34
2.1. Introdução	34
2.2. Tipos de intervenção	35
2.2.1. Intervenção Prioritária	36
2.2.2. Intervenção de Acompanhamento	36
2.2.3. Intervenção Ligeira	37
2.3. Estrutura funcional para a globalidade das parcelas	37
2.4. Desenhos da estratégia de intervenção	39
2.5. Propostas específicas para cada parcela	41
2.6. Imagem do Quarteirão	93
2.7. Alternativas à Estratégia de Intervenção proposta	93
3. PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA	94
4. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA INTERVENÇÃO PROPOSTA	95
5. INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS	97

0. NOTA INTRODUTÓRIA

A Porto Vivo - Sociedade de Reabilitação da Baixa Portuense S.A., é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, cujos accionistas são o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e a Câmara Municipal do Porto, que tem como missão promover a reabilitação e reconversão urbanas da Baixa Portuense, nos termos do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio.

Em 22 de Maio de 2006, o Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, deliberou a definição de Unidade de Intervenção correspondente ao Quarteirão da Feitoria Inglesa, delimitado pelas Ruas Mouzinho da Silveira, São João e Infante D. Henrique.

Notificada a Câmara Municipal do Porto, nos termos e para os efeitos do art. 12º do referido Decreto-Lei, deliberou, na sua reunião de 25 de Julho de 2006, dispensar a elaboração do plano de pormenor para este quarteirão, pelo que se procedeu à elaboração do Projecto Base de Documento Estratégico, aprovado pelo Conselho de Administração desta sociedade, na reunião de 11 de Dezembro de 2007.

Nos termos do art. 16º do diploma referido, foi garantido o direito de participação dos interessados, através da afixação de avisos em todos os edifícios integrados na Unidade de Intervenção, comunicando publicamente a conclusão da elaboração do Projecto Base de Documento Estratégico, que esteve disponível para consulta e apreciação.

As alterações constantes do presente Documento Estratégico relativamente à proposta do projecto base submetida à participação dos interessados resultaram, precisamente, da ponderação dos respectivos contributos.

1. SITUAÇÃO EXISTENTE

1.1. Introdução

A operação de reabilitação do quarteirão da Feitoria Inglesa, enquadra-se na política de reabilitação urbana da Baixa do Porto e do seu Centro Histórico, promovida pela Porto Vivo SRU.

Este quarteirão situa-se na freguesia de S. Nicolau, em pleno Centro Histórico da Cidade do Porto, no centro da área classificada pela UNESCO como Património Mundial, sendo delimitado pela Rua do Infante D. Henrique, Rua de S. João e Rua Mouzinho da Silveira e inclui o Pátio de S. Salvador e a Vuela com o mesmo nome.

Esta Unidade de intervenção enquadra-se numa área que constitui uma importante herança da cidade, encontrando-se referenciada nas várias cartas do PDM do Porto, nomeadamente como Zona Especial de Protecção (ZEP) e Área de Interesse Urbanístico e Arquitectónico, contribuindo para esta classificação a sua vizinhança a monumentos antigos/nacionais emblemáticos da cidade.

1.2. Enquadramento urbano e parcelar

O quarteirão alvo deste estudo, apresenta uma geometria triangular e é delimitado a Sul pela Rua do Infante D. Henrique, a Nascente pela Rua de S. João e a Poente pela Rua Mouzinho da Silveira. Apesar destes três arruamentos apresentarem características muito distintas, constituem no seu conjunto um valor patrimonial e urbano de elevada importância no contexto da cidade histórica.

A Rua do Infante D. Henrique, anteriormente denominada Rua Nova dos Ingleses, remonta ao século XIV - Época de D. João I e apresenta uma escala e um perfil notável, conferindo a este conjunto uma dignidade e qualidade de espaço impar na Cidade. É constituída por edifícios de épocas distintas, apresentando no entanto grande coerência e harmonia de conjunto. Destaca-se nesta frente urbana o edifício da Feitoria Inglesa, datado de 1790, o qual se afirma não apenas pela sua Arquitectura inspirada no estilo neopaladiano Inglês, como na marcação da transição desta rua com a de S. João.

A abertura da Rua de S. João remonta ao final do século XVIII. Em 1765 inicia-se a compra de terrenos para a abertura da rua, sendo determinada a sua abertura em 1788 pela Junta das Obras Públicas. Ao apresentar um perfil largo e recto, esta rua tinha como objectivo facilitar o trânsito entre a Ribeira e a Rua das Flores, passando pela Praça de S. Domingos. Apesar de possuir um declive bastante acentuado e uma fraca insolarização, o conjunto dos seus alçados apresenta uma estrutura compositiva muito pronunciada, com inúmeros exemplos de valor arquitectónico, exceptuando-se apenas a parcela vizinha ao edifício da

Feitoria Inglesa, parcela esta que remonta já ao século passado (final dos anos setenta), sendo considerada a mais recente de todo o quarteirão.

O projecto da actual Rua Mouzinho da Silveira (troço junto ao quarteirão) é datado de 1872, e implicou a regularização, e por conseguinte, a destruição da antiga Rua das Congostas. Desta operação, resultou não apenas a demolição de inúmeros prédios desta frente do quarteirão, com excepção de cinco prédios contíguos, situados sensivelmente a meio deste conjunto edificado, assim como alguns associados ao arranjo do jardim do Infante D. Henrique. A primitiva Rua das Congostas remonta à Idade Média, tendo sido promovido o seu povoamento no século XVI, levado a cabo pelos dominicanos.



Fig. 1 - **O quarteirão na idade média** (Fig. Esquerda) e **abertura da Rua de S.João** no final Séc.XVIII (Fig. Direita) in “Bairro da Sé do Porto – Contributo para a sua caracterização” de Carvalho, Teresa Pires e Outros

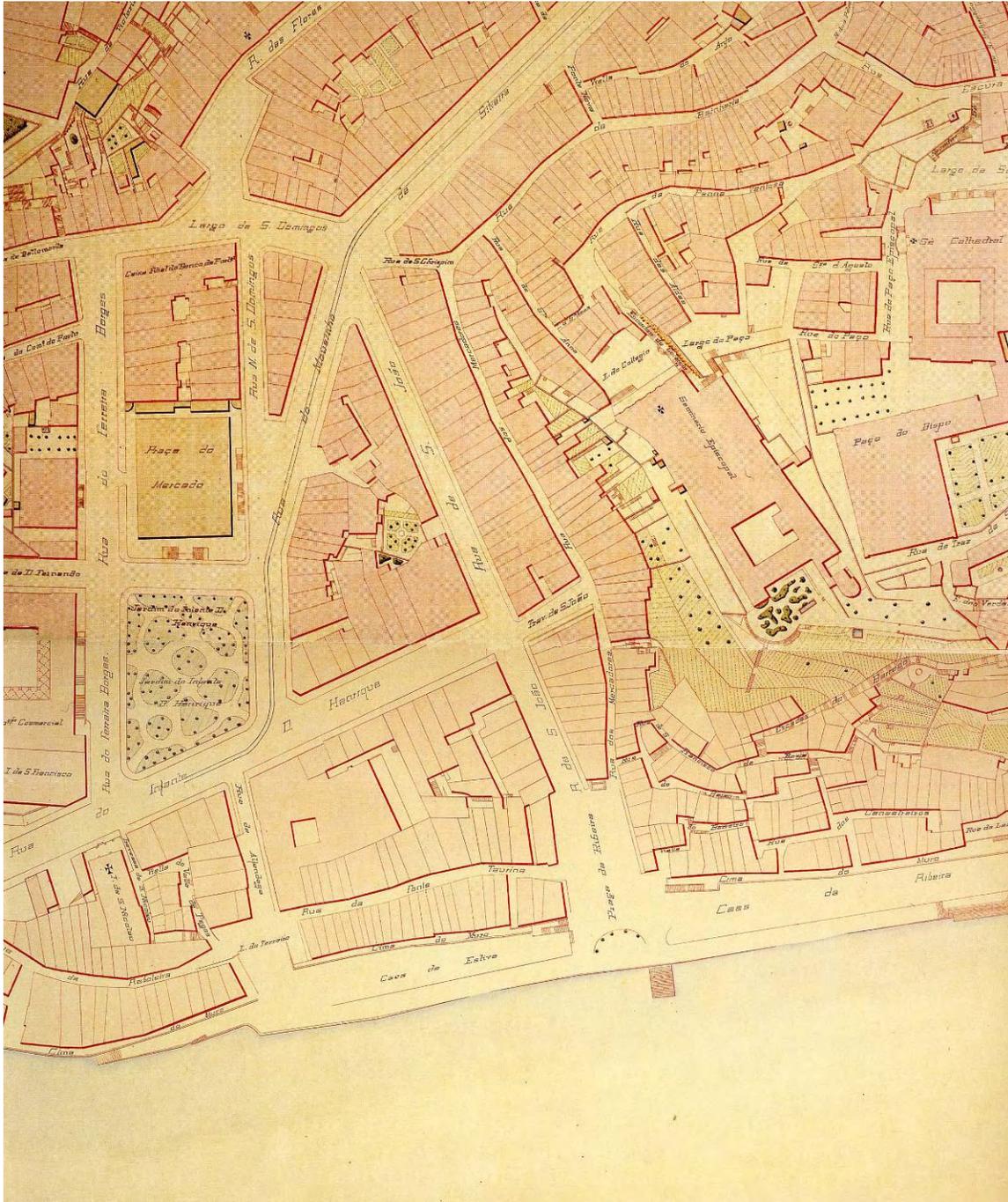


Fig. 3 – Carta Teles Ferreira - 1893

No final do século dezanove e conforme carta de Teles Ferreira datada de 1893, a estrutura do quarteirão já se encontrava consolidada, apresentando um espaço no interior do quarteirão, bastante desenhado e cuidado.

É aliás este espaço interior que contribui para que o quarteirão apresente um potencial enorme relativamente aos restantes conjuntos existentes no Centro Histórico, conferindo-lhe um carácter de excepção.

O facto deste conjunto apresentar uma vizinhança riquíssima a todos os níveis, não apenas do ponto de vista arquitectónico, histórico, como cultural, confere-lhe uma enorme legitimidade em se afirmar como uma potencial área de eleição, marcando a diferença e o futuro da baixa portuense.

A Praça do Infante configura o remate Sul do eixo comercial e turístico, que se inicia na Avenida dos Aliados e que pretende que se desenvolva pela Rua das Flores e Mouzinho da Silveira. Toda a envolvente a esta Praça encontra-se em bom estado de conservação, salientando-se o Palácio da Bolsa pela sua grandiosidade, o Mercado Ferreira Borges pela sua arquitectura ímpar e finalmente o casario da Rua do Infante, actualmente em avançado processo de reabilitação. A excepção e o contraste são por demais evidentes, quando observamos a frente do quarteirão alvo deste estudo virada para Mouzinho da Silveira.



Está na altura de promover a mudança e afirmar este quarteirão no Centro Histórico, cativando novos habitantes para a baixa, nomeadamente famílias, apostando cada vez mais na localização de espaços comerciais de qualidade, assim como apoiando e incentivando toda a actividade cultural já existente no quarteirão.



■ Área edificada

□ Área não edificada

○01 Número da parcela

Planta existente

1.3. Caracterização física do edificado

A unidade de intervenção é composta por trinta e seis parcelas, apresentando na sua generalidade uma geometria regular, na maioria dos casos ocupadas na sua totalidade com edificação, prolongando-se em algumas situações para os logradouros existentes no interior do quarteirão.

No que se refere ao estado de conservação das edificações, cerca de dois terços das parcelas encontram-se num estado razoável ou mau, 8% em ruína e apenas 28% em bom estado. Associado a todo este avançado estado de degradação, verifica-se que cerca de 35% das fracções se encontram devolutas, factor que contribui de forma determinante para o agravamento das condições não apenas de salubridade do quarteirão, como inclusive de segurança.

Perante estes números, conclui-se que é urgente tomar uma decisão de intervenção no quarteirão, uma vez que os riscos inerentes a toda esta situação são extremamente grandes e gravosos.

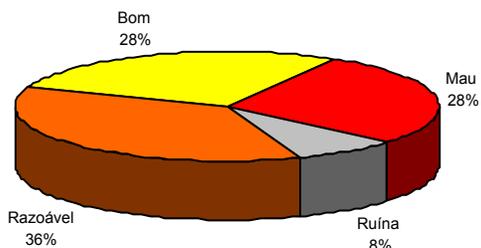


Fig. 4 – Gráfico estado de conservação

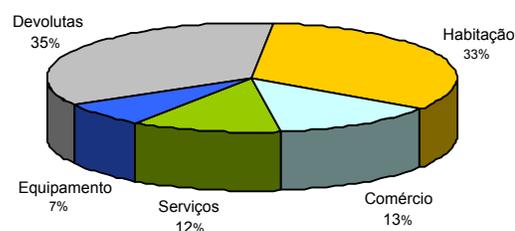


Fig. 5 – Gráfico tipos de ocupação / Usos

Em termos de ocupação, e tendo presente a elevada taxa de desocupação já referida anteriormente, cerca de um terço das parcelas destina-se actualmente a habitação, onde o comércio e serviços ocupam cerca de 12% cada um, tendo os equipamentos uma presença na ordem dos 7%, estando estes últimos associados a espaços de culto (Congregação Cristã em Portugal, Capela do Senhor São Salvador do Mundo da Paróquia de S. Nicolau) ou de âmbito cultural (Escola profissional Ballet Teatro, Feitoria Inglesa, Centro Social Paroquial de S. Nicolau).





Apesar do quarteirão se apresentar como uma unidade, podemos considerar três áreas de distinta caracterização:

1_A frente para a Rua do Infante D. Henrique, que apesar de necessitar de alguma intervenção pontual, não apenas a nível de espaços interiores como no tratamento de fachadas, está consolidada e perfeitamente integrada na envolvente próxima.

Este conjunto contém dois equipamentos culturais de grande importância, não apenas para o conjunto do quarteirão como para a cidade. São eles a Feitoria Inglesa e o Ballett Teatro. Em paralelo, localizam-se vários espaços destinados à actividade terciária.

Relativamente ao estado de conservação, as parcelas 30 e 32 são as que se encontram num estado mais crítico de conservação. A primeira, apesar de não apresentar riscos para a segurança pública e dos residentes, carece de uma intervenção cuidada, nomeadamente no que se refere a aspectos do tratamento dos paramentos interiores. Relativamente à parcela 32, a situação é mais grave tendo sido considerada sem condições de habitabilidade, apresentando riscos não apenas para a segurança pública como dos próprios residentes, carecendo de uma intervenção rápida e profunda.

2_O limite Norte do quarteirão, marcado pelo gaveto da Rua de S. João com a de Mouzinho da Silveira.

Este conjunto é constituído na sua generalidade por prédios em condições de conservação médias ou mesmo boas, algumas das quais na sequência de intervenções de reabilitação recentes (parcela 16 - programa Recria - e parcela 19). A excepção é feita a dois conjuntos de edifícios, o primeiro dos quais constituído pelos prédios 17 e 18. Apesar destas parcelas possuírem problemas de degradação (a parcela 18 não possui inclusive condições mínimas de habitabilidade, constituindo um risco para a saúde pública e necessitando de uma intervenção rápida e profunda), o conjunto apresenta um enorme potencial, sendo a sua recuperação possível de se realizar autonomamente.

As parcelas 21 e 22, apesar de possuírem os primeiros pisos ocupados com actividade comercial, possuem os pisos superiores devolutos e sem condições mínimas de habitabilidade, devido ao seu elevado grau de degradação.

É de salientar que este conjunto apresenta duas particularidades. A primeira diz respeito ao desenho de fachada, a qual apresenta um vão em forma circular extremamente original. O segundo aspecto refere-se à existência na parcela 22 de um compartimento ao nível do quarto piso, o qual se destinava a uma zona de oração – capela.



Apesar de as parcelas 14 e 15 se encontrarem quase totalmente ocupadas estão em mau estado de conservação. A parcela 14 não possui condições de habitabilidade, nomeadamente devido às más condições de salubridade, mas possui um enorme potencial de reabilitação. A parcela 15 apesar de possuir condições razoáveis de habitabilidade, apresenta alguns problemas de escoramento a nível do piso térreo/cave, assim como deficiências no acesso vertical principal das habitações, apresentando risco para os utentes/residentes. Existe entretanto um projecto de arquitectura já aprovado para a sua recuperação.

As parcelas 20 e 23 encontram-se em bom estado de conservação, carecendo apenas de pequenas intervenções pontuais, principalmente ao nível da fachada. Seria desejável a requalificação do espaço público correspondente ao Pátio S. Salvador.

3_A zona central do quarteirão, onde se localizam as situações mais problemáticas de todo o conjunto, abrange toda uma faixa que liga a Rua Mouzinho da Silveira à Rua S. João, incluindo os espaços de logradouros.

A maioria dos imóveis encontra-se num avançado estado de degradação, existindo mesmo situações de risco para a própria segurança e saúde dos habitantes. Para esta situação, contribui de uma forma determinante o facto de mais de um terço das fracções se encontrarem devolutas.

Ao analisar os esquemas síntese relativos aos vários graus de classificação - salubridade, segurança, estética (ver cartogramas da situação existente), verifica-se que as situações mais preocupantes e problemáticas se localizam nesta faixa central do quarteirão.

Para além de aqui se localizarem alguns imóveis em estado de colapso/ruína total (parcelas 34 e 35), existem outros que apresentam um grau de salubridade negativo, sem condições mínimas de habitabilidade. São disto exemplo, das parcelas 07, 08 e 25, onde apesar dos pisos superiores apresentarem graves problemas, mantêm actividade, ao nível do piso térreo. As parcelas 04, 05, 10 e 25 apresentam os pisos térreos devolutos. Convém no entanto referir que algumas destas parcelas, apesar da inexistência de condições de habitabilidade, se encontram ainda habitadas (parcelas 08, 25 e 26).

No caso por exemplo da parcela 08, apesar de se verificar um abatimento das paredes e pavimentos, o prédio encontra-se habitado na sua totalidade.

A parcela 25 é constituída por fracções com poucas condições de salubridade e segurança, encontrando-se a cave, o piso térreo e o primeiro piso devolutos. Trata-se de um conjunto ocupado com contratos de arrendamento, em média, com mais de quarenta anos, ao longo dos quais poucas ou nenhuma obras de



manutenção terão sido realizadas. Exteriormente, este prédio apresenta riscos para a segurança pública, devido à possibilidade de queda de fragmentos do revestimento da fachada.

No que se refere à parcela 26, para além das escadas que garantem o acesso aos pisos superiores se encontrarem muito degradadas e apresentarem pontos de cedência, as instalações sanitárias localizam-se nos vãos de escada sem as mínimas condições de higiene e dignidade.

Relativamente às parcelas 02 e 03, a primeira encontra-se com os pisos superiores devolutos, apresentando no entanto um enorme potencial de recuperação, uma vez que possui uma organização interna original, com a localização dos acessos verticais no topo do edifício (solução muito pouco usual mas curiosa), assim como três frentes de luz directa. Para além destes requisitos, o facto de possuir uma cave com possível acesso automóvel, diferencia este prédio dos restantes. O seu estado de conservação é razoável, apesar de apresentar um baixo nível de salubridade.

A parcela 03 encontra-se ocupada na sua totalidade, sendo o seu grau de conservação médio, apesar de apresentar diversas patologias relacionadas com questões de humidade.

No que se refere às parcelas 04 e 05, encontram-se devolutas, com excepção do piso térreo da primeira (espaço comercial). Apesar de não possuírem condições de habitabilidade, não apresentam riscos para a saúde e segurança pública. Existe um projecto em curso para este conjunto, cujo emparcelamento já se encontra aprovado.

Relativamente ao conjunto de cinco edifícios de Mouzinho da Silveira, composto pelas parcelas 06 a 10, o seu estado geral de conservação é bastante deficiente, apresentando casos preocupantes de falta de condições de habitabilidade. São disto exemplo a parcela 06, actualmente ocupada por uma hospedaria, na qual os hóspedes se encontram em regime de subarrendamento ou de permanência prolongada (pagamento mensal) e onde as condições de habitabilidade são muito deficientes, com situações de divisões interiores habitadas e sem ventilação natural, pés direitos não regulamentares, assim como zonas de utilização comum, como seja a cozinha/lavandaria localizada no último piso, sem o mínimo de condições.

A parcela 07 encontra-se totalmente devoluta nos pisos superiores, sendo o piso térreo e sobreloja ocupados com actividade comercial. Nos pisos superiores, o estado de degradação é extremamente elevado, não possuindo condições mínimas de habitabilidade, apresentando riscos para a segurança pública. Existe no entanto um projecto de reconstrução do prédio em desenvolvimento.

Relativamente à parcela 09, o seu estado não apresenta riscos para a segurança pública ou dos residentes, com excepção do terceiro piso, onde se verifica o aumento da cedência e deformação do

pavimento, associado a uma situação pontual de insalubridade. Os contratos de arrendamento existentes, apresentam todos mais de trinta anos.

No que se refere à parcela 10, mantêm-se na vertical apenas a fachada principal e tardo, assim como parte da cobertura, tendo o interior sido demolido na sua totalidade.

Em relação às parcelas 11 e 12, apesar de apresentarem algumas anomalias, nomeadamente a nível de salubridade nos pisos térreos, possuem um estado médio de conservação. A parcela 12 apresenta pormenores bastante interessantes, onde o espaço ocupado pela caixa de escadas se distingue pela originalidade, com a vantagem de possuir várias frentes de luz natural.

Apesar do interior/logradouro do quarteirão apresentar um enorme potencial, o mesmo encontra-se, de momento, totalmente desaproveitado, com edificações em ruína, constituindo um local insalubre e pouco seguro. Este espaço pertencerá maioritariamente à parcela 34, parcela esta composta por uma edificação em estado de ruína. Esta edificação apresenta indícios de se tratar de uma das mais antigas deste quarteirão, possuindo um conjunto de arcadas arquitetonicamente interessantes, não sendo aliás únicas na área de intervenção.

Para além do generoso logradouro existente no interior do quarteirão, este conjunto apresenta ainda outras três áreas não edificadas, todas elas com acesso à via pública. São elas o conjunto composto pela Viela e Largo de S. Salvador; o espaço contíguo às parcelas 02, 03, 04, 05 e 31, com entrada pelo nº36 da Rua Mouzinho da Silveira e por último a área confrontante com as parcelas 02, 31, 32 e 33, com entrada pelo nº10 da mesma rua.



Confrontando com esta realidade, existe uma série de parcelas da frente de Mouzinho da Silveira, que, face à sua proximidade com as edificações existentes do interior do quarteirão, apresentam uma das suas

duas frentes comprometida. São disto exemplo as parcelas 09, 10 e 11. Esta situação interfere como é evidente, na qualidade dos espaços interiores.

De igual modo, as parcelas 25 e 26 da Rua de S. João, apresentam o seu alçado poente virado para o interior do quarteirão, predominantemente cego, criando espaços sem insolação directa, originando situações de insalubridade.

1.4. Contexto urbanístico

A Unidade de Intervenção alvo deste estudo, encontra-se numa área de intervenção prioritária, onde a dinâmica na requalificação dos quarteirões vizinhos já começa a ser visível.

Nos últimos anos, a abertura nesta área de espaços comerciais alternativos e de qualidade, demonstra que existe uma manifesta vontade em investir na zona. O próprio Mercado Ferreira Borges apresenta um programa de eventos que contribuem para a divulgação desta área da Cidade, fomentando e incutindo a criação de hábitos e usos não apenas nesta zona como na própria Cidade. A localização de unidades hoteleiras de grande qualidade, contribui igualmente para a valorização de todo este conjunto.

Do ponto de vista de acessos, a proximidade não apenas à rede de metro como a toda a rede transportes públicos, constitui um factor importante de cativação de novos residentes.

A localização do parque subterrâneo na Praça do Infante, com capacidade para cerca de três centenas e meia de veículos, contribui igualmente para fomentar as deslocações a esta zona da Cidade.

No que se refere ao quarteirão em estudo, existe uma dinâmica subjacente a todo este conjunto, sendo exemplo o edifício da Feitoria Inglesa. Para além de se destacar pela sua localização, dimensão e arquitectura, a sua própria tradição constitui uma referência cultural, não apenas na Baixa, como na própria Cidade do Porto.

De igual modo, a presença no quarteirão de um equipamento como o Ballet Teatro, confere-lhe uma dinâmica e relação de vizinhança bastante interessante, associada essencialmente a um público jovem. Da mesma forma, é significativo o trabalho desenvolvido pelo Centro Paroquial de S. Nicolau, designadamente no que diz respeito ao apoio aos mais carenciados, criando uma série de espaços de estar e lazer, à disposição da comunidade local.

Estão assim reunidas as condições, para que uma operação desta envergadura e complexidade cative esforços, de forma a renovar esta zona de excepção da Cidade do Porto.

1.6. Cartogramas da situação existente

1.6.1. Unidade de Intervenção - Quarteirão da Feitoria Inglesa

Freguesia: S. Nicolau (Sn)

Confrontantes:

- Norte / Poente - Rua Mouzinho da Silveira
- Nascente - Rua de S. João
- Sul - Rua do Infante D. Henrique

Condicionantes:

Monumento Nacional / Lista de património Mundial da UNESCO:

- IIP51 - Zona Histórica do Porto (classificação: Imóvel de Interesse Público - Dec. nº 67/97, de 31 de Dezembro de 1997; Edital nº 13/80, de 18 de Julho de 1980)
- MN10 / Sn1 - Igreja de S. Francisco (classificação: Monumento Nacional - Dec. nº 136/10, de 23 de Junho de 1910; ZEP: DG 2ª série nº 21 de 26 de Janeiro de 1960; ZEP - abrangida pela ZEP à Casa do Infante)
- MN12 / Sn4 - Casa do Infante (classificação: Monumento Nacional - Dec. nº 9.888/1924, de 2 de Julho de 1924; ZEP: DG 2ª série nº 27 de 2 de Fevereiro de 1960)
- MN16 / Sn7 - Palácio da Bolsa (classificação: Monumento Nacional - Dec. nº 28/82, de 26 de Fevereiro de 1982; ZEP - abrangida pela ZEP à Casa do Infante)
- MN17 / Sn8 - Igreja e Colégio S. Lourenço -Grilos (classificação: Monumento Nacional - Dec. nº 28/82, de 26 de Fevereiro de 1982)
- Conjunto Urbano constituído pela Praça da Ribeira e suas naturais extensões - Rua de S. João e respectiva transversal, a Rua do Infante D. Henrique (classificação: Imóvel de Interesse Público - Dec. nº 516/71, de 22 de Novembro de 1971; Edital nº 4/71, de 24 de Abril de 1971)

- IIP23 / Sn3 - Casa do Despacho da Venerável Ordem terceira de S. Francisco (classificação: Imóvel de Interesse Público - Dec. nº 129/77, de 29 de Setembro de 1977; ZEP - abrangida pela ZEP à Casa do Infante)
- IIP42 / Sn5 - Antigo Restaurante Comercial, Rua Infante D. Henrique, 77-79 (Dec. nº 29/84, de 25 de Junho de 1984; ZEP - abrangida pela ZEP à Casa do Infante)
- IIP34 / Sn6 - Mercado Ferreira Borges (classificação: Imóvel de Interesse Público - Dec. nº 28/82, de 26 de Fevereiro de 1982; ZEP - abrangida pela ZEP à Casa do Infante)
- IIP6 / Sn10 - Chafariz da Rua de S. João, Praça da Ribeira (classificação: Imóvel de Interesse Público - Dec. nº 28.536/38; de 22 de Março de 1938; ZEP - abrangida pela ZEP à Casa do Infante)
- IIP8 / S3 - Chafariz da Rua Escura (classificação: Imóvel de Interesse Público - Dec. nº 28.536/38, de 22 de Março de 1938)
- IIP9 / V161 - Chafariz da Rua de S. Domingos (classificação: Imóvel de Interesse Público - Dec. nº 28.536/38; de 22 de Março de 1938)

In: Carta do Património e de Condicionantes do PDM do Porto,

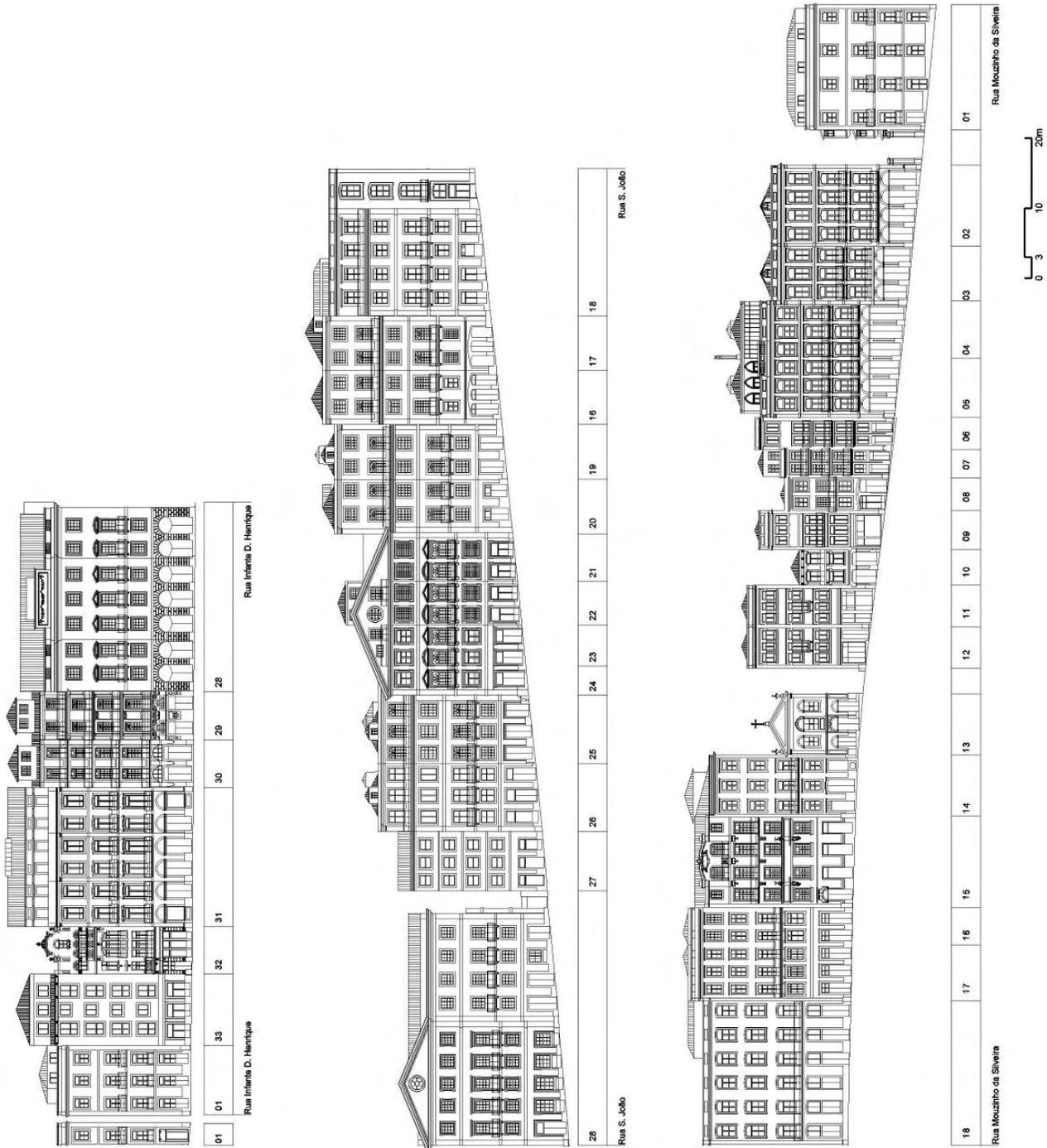
Publicado na 1ª Série DR, em 03.02.2006



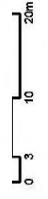
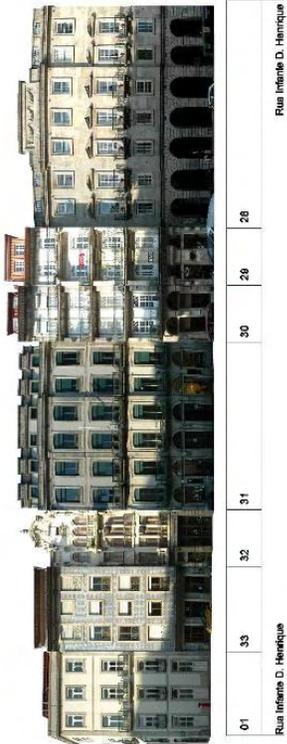
1.6.2. Elementos gráficos



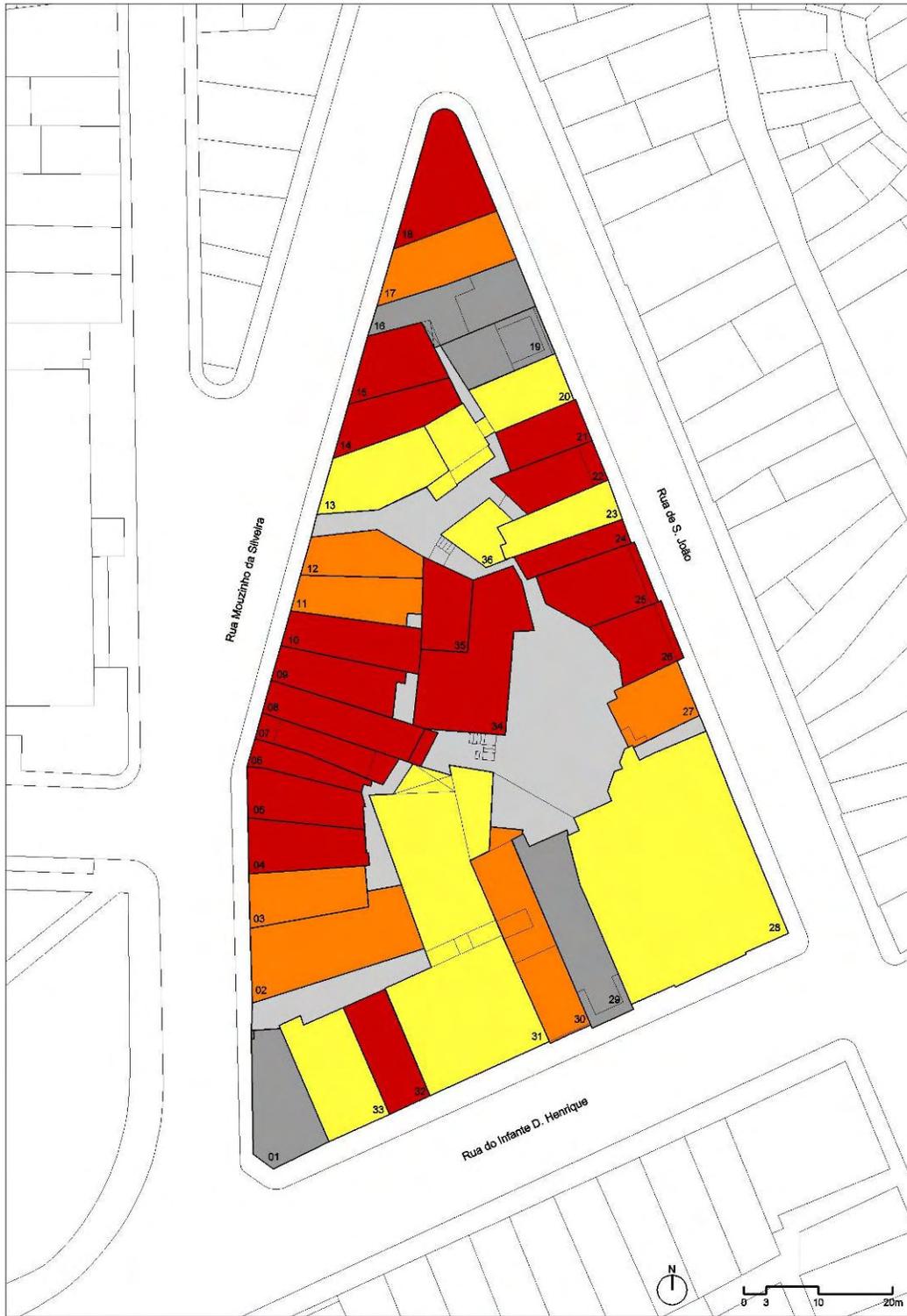
Planta existente



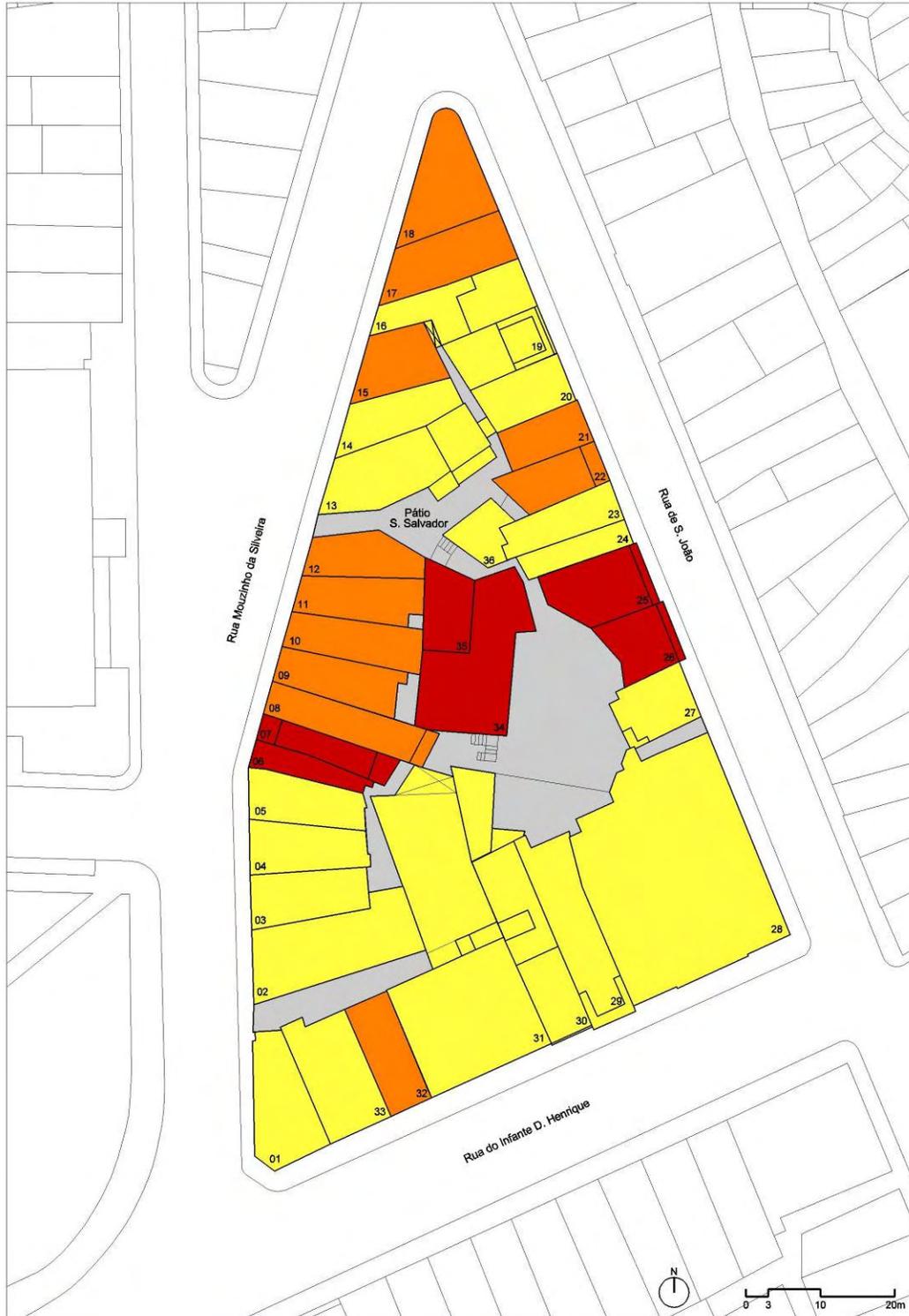
Alçados - Existente



Alçados - Existente



Planta síntese existente - Estado de conservação

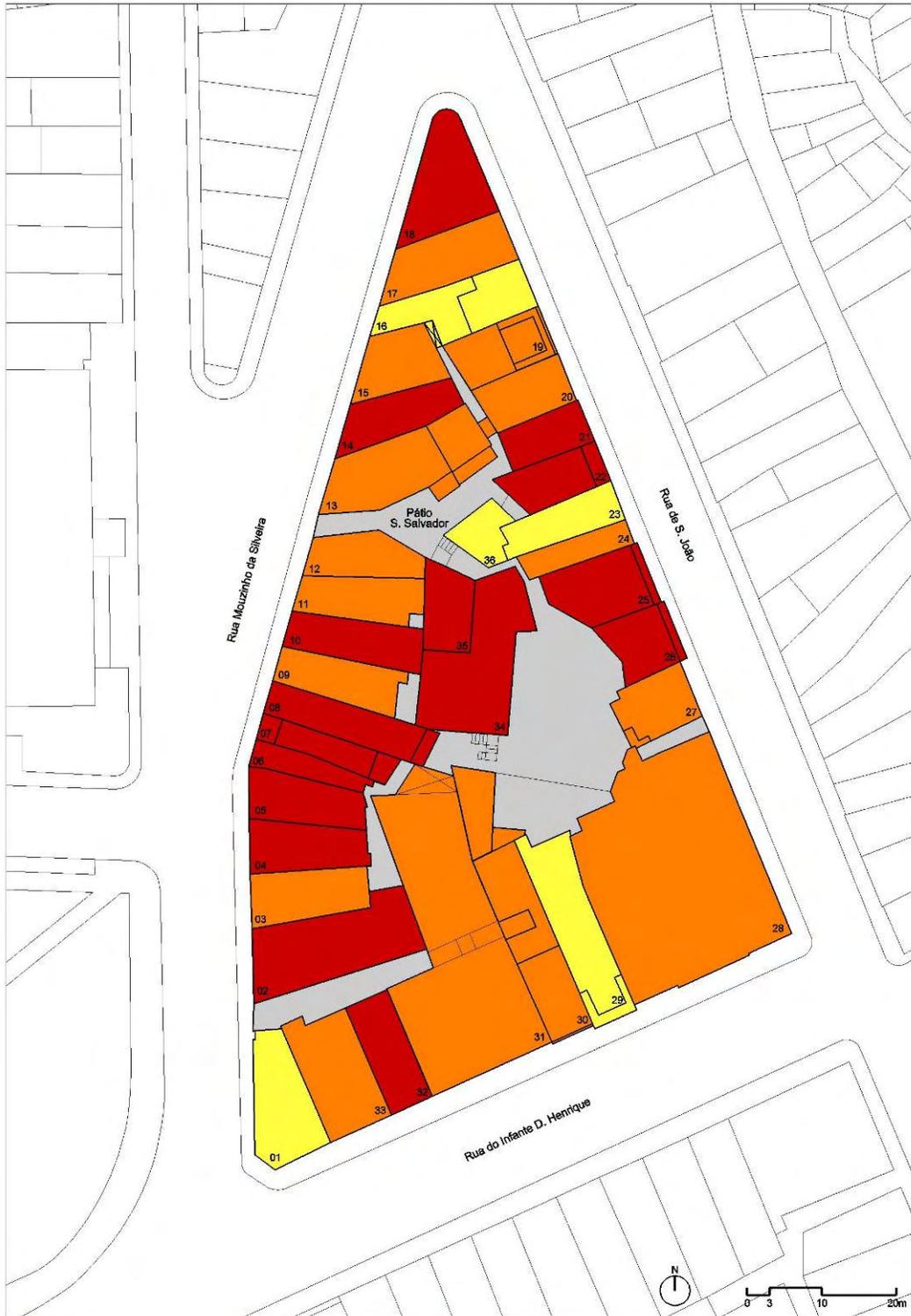


Bom

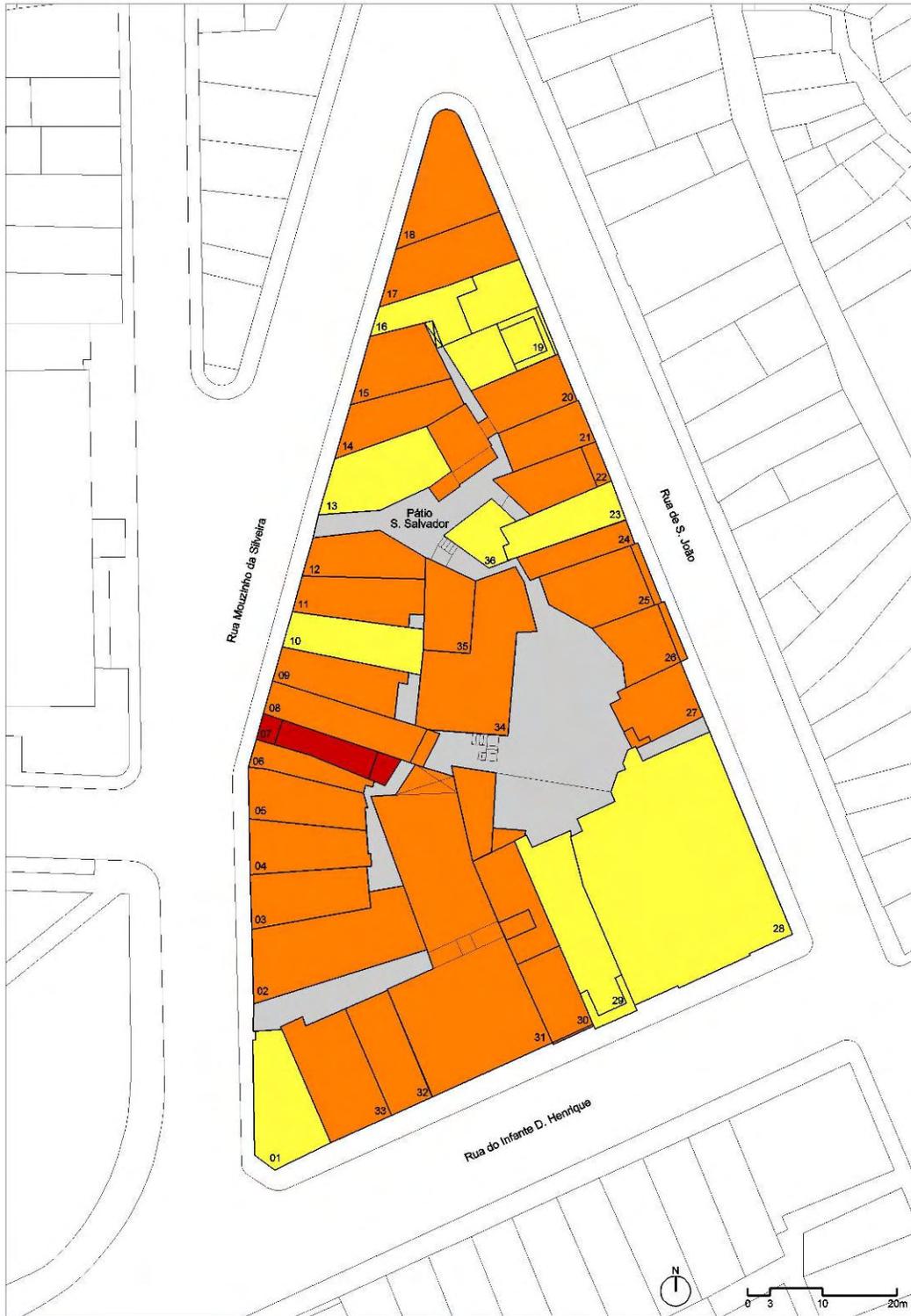
Médio

Mau

Planta existente - Segurança



Planta existente - Salubridade

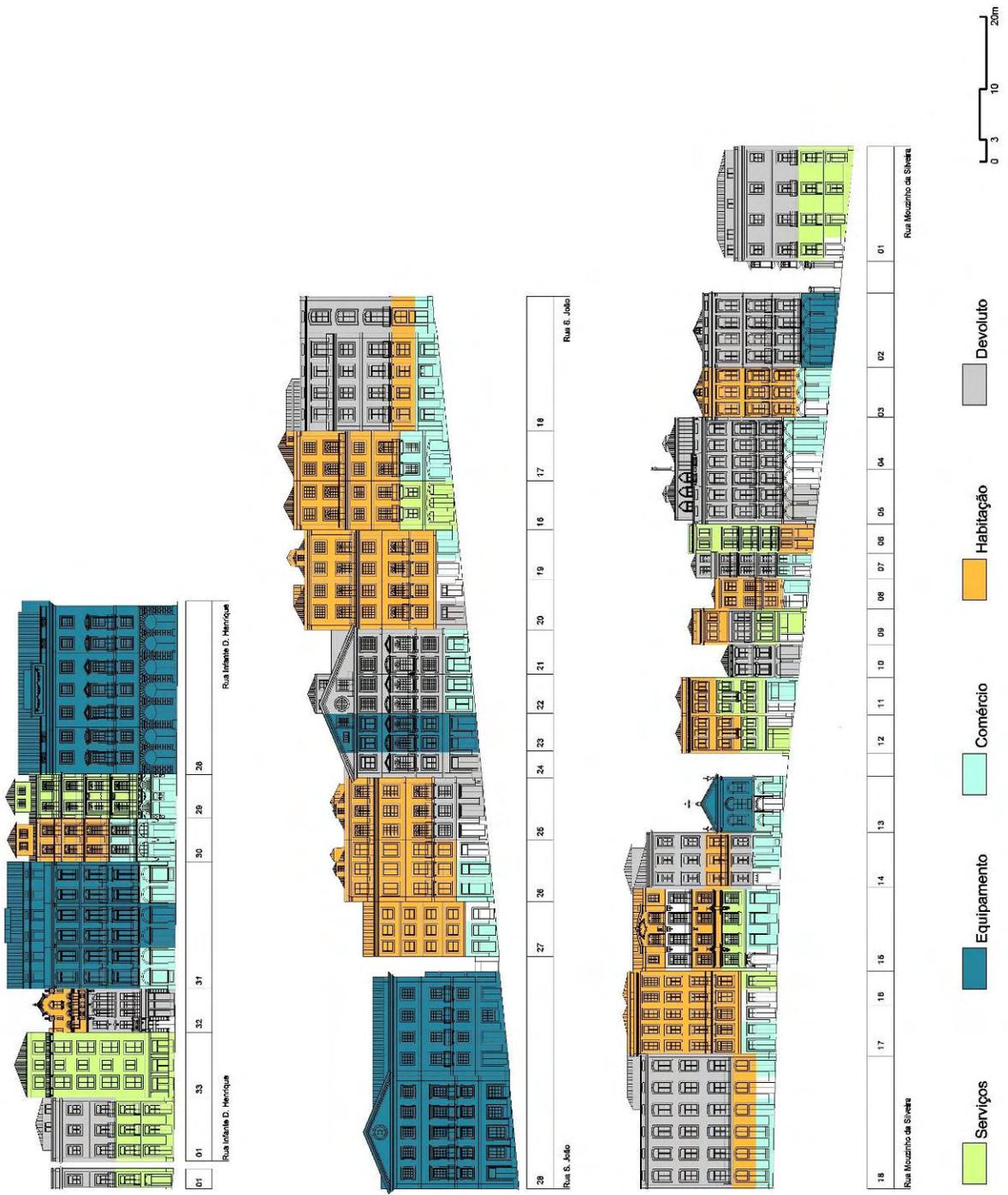


 Bom

 Médio

 Mau

Planta existente - Estética



Alçados - Existente



■ Serviços ■ Equipamento ■ Comércio ■ Habitação ■ Devoluto

Planta existente - Usos - Nível -1



Serviços
 Equipamento
 Comércio
 Habitação
 Devoluto

Planta existente - Usos - Nível 0



Planta existente - Usos - Nível sobrelojas



Serviços
 Equipamento
 Comércio
 Habitação
 Devoluta

Planta existente - Usos - Nível 1



Serviços
 Equipamento
 Comércio
 Habitação
 Devoluto

Planta existente - Usos - Nível 2



Serviços
 Equipamento
 Comércio
 Habitação
 Devoluto

Planta existente - Usos - Nível 3



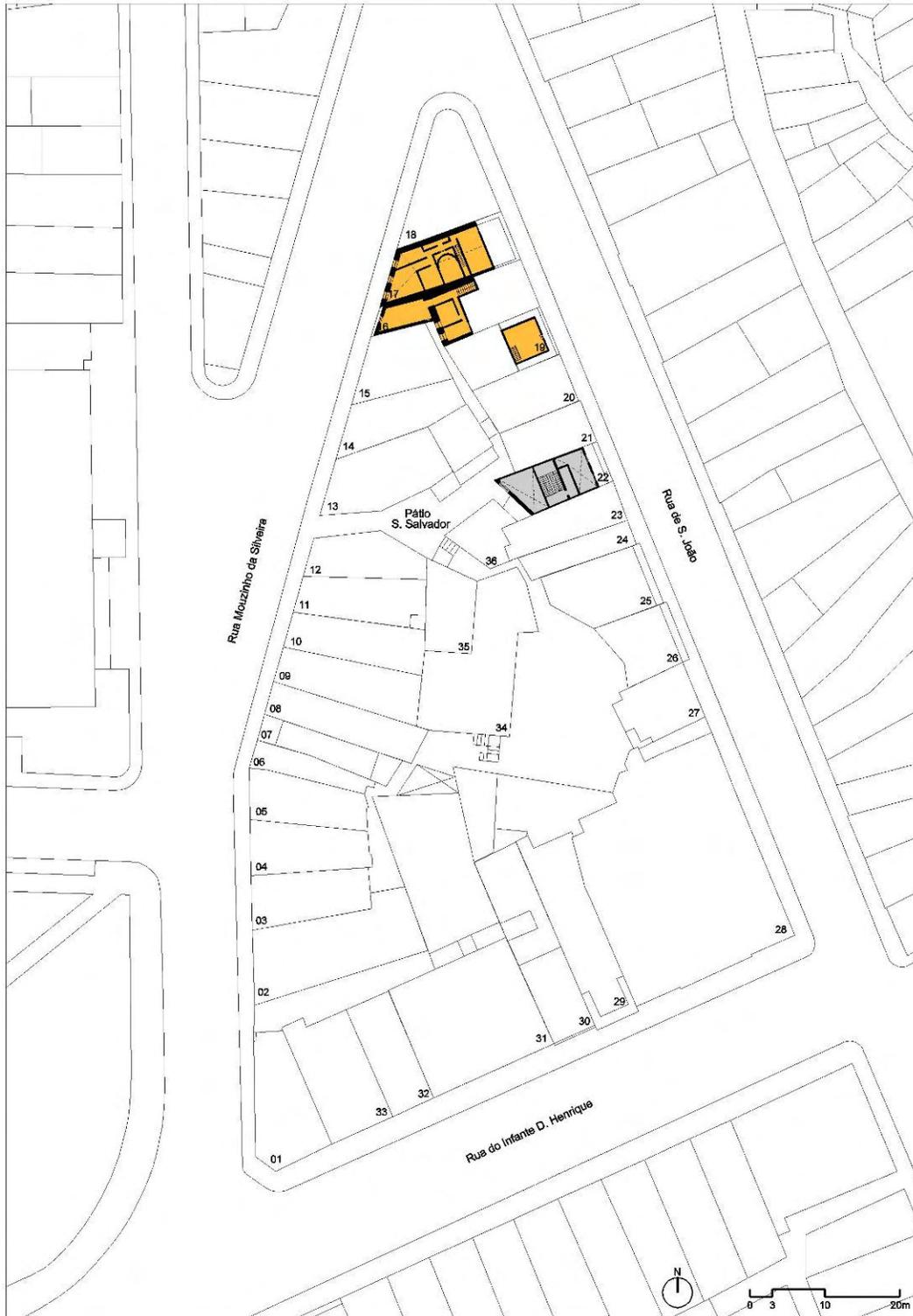
Serviços
 Equipamento
 Comércio
 Habitação
 Devoluto

Planta existente - Usos - Nível 4



Serviços
 Equipamento
 Comércio
 Habitação
 Devoluto

Planta existente - Usos - Nível 5



Planta existente - Usos - Nível 6

1.7. Direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes

Parcelas 04 e 05

Licença de alvará de loteamento/ emparcelamento nº 518/07

2. ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO

2.1. Introdução

A Unidade de Intervenção do Quarteirão da Feitoria Inglesa, constitui por si só um conjunto de elevado potencial, apresentando uma série de predicados únicos na Baixa Portuense. Trata-se de um quarteirão de excelência, com uma localização, arquitectura, dimensão e escala perfeita, com vista à captação de potenciais investidores interessados na sua recuperação.

O facto de apresentar um interior não edificado, representa uma enorme mais valia relativamente à maioria dos exemplos existentes no Centro Histórico.

A generalidade das trinta e seis parcelas que constituem o quarteirão, não possui as propriedades de conforto, salubridade e segurança mínimas exigíveis e pelo menos cerca de setenta e cinco por cento, necessita de uma intervenção média ou profunda. Trata-se de uma realidade bastante complexa, de degradação não apenas física mas igualmente social, onde as péssimas condições de vida das famílias aqui residentes cria situações limite do humanamente aceitável. Convém aliás salientar, que cerca de dois terços da ocupação do quarteirão é residencial, encontrando-se cerca de um terço devoluta, situação esta que contribui para o agravamento da degradação dos imóveis.

Perante esta preocupante realidade, foi identificado um conjunto de parcelas que carecem de uma Intervenção Prioritária, mais profunda e urgente.

Entretanto, e no que se refere ao enquadramento estratégico desenvolvido, independentemente do tipo de intervenção de reabilitação que se venha a verificar, o quarteirão deverá manter um modelo de ocupação idêntico ao actual, não apenas ao nível do piso térreo e através da manutenção e desenvolvimento das actividades comerciais, serviços ou culturais já existentes neste conjunto, como na potenciação do uso habitacional de qualidade nos pisos superiores.

2.2. Tipos de intervenção

A estratégia de reabilitação proposta prevê a realização de intervenções isoladas para a maioria das parcelas, à excepção das parcelas 04-05 e 25-26. As intervenções isoladas visam a requalificação dos edifícios e respectivos fogos, dotando-os de condições de segurança, salubridade e estética. Será desejável, sempre que possível, a introdução de meios mecânicos de acesso vertical aos fogos, favorecendo, assim, questões de acessibilidade.

As parcelas 04 e 05 possuem já um projecto de emparcelamento aprovado, pelo que serão reabilitadas em conjunto.

As parcelas 25 e 26 encontram-se em mau estado de conservação e os seus fogos não possuem actualmente condições de habitabilidade. De facto, existem fogos sem instalações sanitárias privativas, compartimentos habitáveis sem iluminação exterior, espaços exíguos, comunicação interior de compartimentos através de instalações sanitárias, etc.

Por outro lado, as dimensões dos edifícios não permitem outro tipo de compartimentação distinto do existente, pelo que as condições mínimas de salubridade apenas poderão ser criadas através do emparcelamento. Com a intervenção conjunta, racionalizam-se acessos verticais e rentabilizam-se os espaços a criar, evitando-se repetições de acessos e estruturas que oneram a obra. Criar-se-ão fogos qualificados, com condições de segurança, salubridade e estética.

Independentemente do tipo, as intervenções carecem de níveis de profundidade diferentes, de acordo com os actuais estados de conservação:

- _Intervenção Prioritária – Parcelas 06, 07, 08, 09, 10, 25 e 26, 34, 35;
- _Intervenção de Acompanhamento – Parcelas 02, 03, 04 e 05, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 21, 22, 24, 27, 30, 32;
- _Intervenção Ligeira - Parcelas 13, 20, 23, 28, 31, 33, 36.

Existem nesta Unidade de Intervenção quatro parcelas recentemente intervencionadas, não carecendo actualmente de qualquer tipo de beneficiação. São elas a parcela 01 (Banco Espírito Santo, SA), parcela 16 (edifício recentemente intervencionado ao abrigo do programa RECRIFA), parcela 19 (Venerável Ordem Terceira de S. Francisco) e parcela 29 (edifício de serviços).



2.2.1. Intervenção Prioritária

Foram consideradas nove parcelas, que necessitam de uma intervenção urgente e prioritária, cinco das quais localizadas na Rua Mouzinho da Silveira.

- P1 - parcela 06
- P2 – parcela 07
- P3 – parcela 08
- P4 – parcela 09
- P5 – parcela 10
- P6– parcelas 25 e 26 (intervenção conjugada)
- P7 – parcela 34
- P8– parcela 35

2.2.2. Intervenção de Acompanhamento

Apesar de não se tratar de uma intervenção prioritária, existe um elevado número de edifícios distribuídos pelo quarteirão (dezasseis no total), que necessitam de uma intervenção igualmente célere e inevitável, de forma a dotá-los de condições de segurança, salubridade e estética, beneficiação esta indispensável à requalificação do quarteirão.

- A1 - parcela 02
- A2 - parcela 03
- A3 - parcelas 04 e 05 (intervenção conjugada)
- A4 - parcela 11
- A5 - parcela 12
- A6 - parcela 14
- A7 - parcela 15
- A8 - parcela 17
- A9 - parcela 18
- A10 - parcela 21
- A11 – parcelas 22
- A12 - parcela 24
- A13 - parcela 27
- A14 - parcela 30
- A15 – parcela 32



2.2.3. Intervenção Ligeira

Os sete edifícios considerados neste tipo de intervenção, têm como ponto comum o seu bom estado de conservação, carecendo apenas de pequenas intervenções pontuais de reparação/beneficiação, essencialmente ao nível do tratamento de fachada, remoção de elementos dissonantes, operações de limpeza, pinturas e reparações diversas, assim como a manutenção e/ou substituição de vãos, quando necessário. Estas intervenções serão, à partida, compatíveis com a permanência dos diversos inquilinos/ocupantes nos edifícios.

As parcelas que se incluem neste tipo de intervenção, são as seguintes:

- L1 - parcela 13
- L2 - parcela 20
- L3 - parcela 23
- L4 - parcela 28
- L5 - parcela 31
- L6 - parcela 33
- L7 - parcela 36

A enumeração dos trabalhos a realizar, relativos a cada parcela, encontra-se descrita nas respectivas fichas, apresentadas mais adiante.

2.3. Estrutura funcional para a globalidade das parcelas

A proposta de reformulação de usos aplica-se não apenas aos conjuntos intervencionados prioritariamente, como aos de acompanhamento.

Independentemente do tipo de intervenção, desde a mais profunda à mais ligeira, qualquer obra de beneficiação deverá obedecer a alguns termos de enquadramento funcional:

- os pisos térreos de todas as parcelas destinam-se a funções comerciais, serviços ou outras não residenciais. Em situações pontuais, esta ocupação pode estender-se ao piso imediatamente acima, ligação efectuada através de acesso vertical autónomo, distinto do acesso aos restantes pisos superiores;
- os pisos superiores dos edifícios destinam-se na generalidade a habitação, pressupondo na maioria dos casos uma operação de reformulação tipológica, com alteração da compartimentação interior das fracções



resultantes, alteração das áreas comuns de distribuição horizontal e vertical, e reforço dos níveis de equipamento e de instalações fixas;

- Sempre que possível, os acessos verticais aos pisos superiores, deverá se recorrer a meios mecânicos – elevador;

- os fogos deverão prever acabamentos de qualidade, instalações fixas e infra estruturas de nível superior;

- as fachadas devem ser preservadas, assim como as principais paredes mestras de meação, procedendo-se às obras de reabilitação consignadas caso a caso;

- as caixilharias dos vãos interiores e exteriores deverão ser em madeira ou outro acabamento afim;

- as fachadas devem ser alvo de manutenção, repondo-se sempre que possível o seu desenho original;

- o acabamento exterior dos edifícios deverá obedecer a um estudo cuidado, por forma a integrá-los coerente e ordenadamente em todo o conjunto;

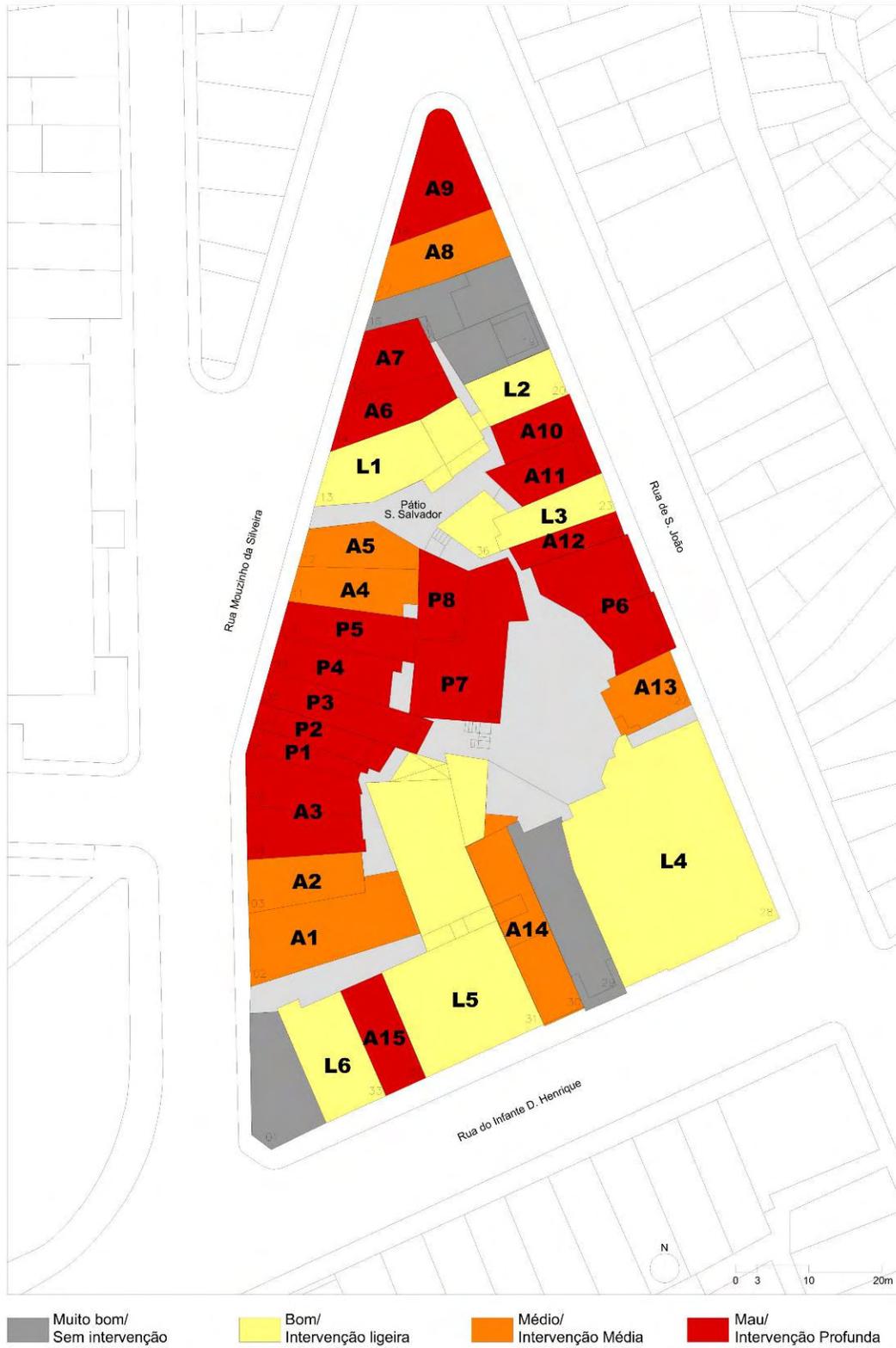
- a interferência na volumetria exterior do conjunto deverá ser diminuta, com subidas de cérceas pontuais e justificadas, sujeitas à aprovação das entidades competentes.

- as clarabóias devem ser igualmente alvo de manutenção, repondo-se sempre que possível o seu desenho original, e desde que não colida com novas configurações interiores;

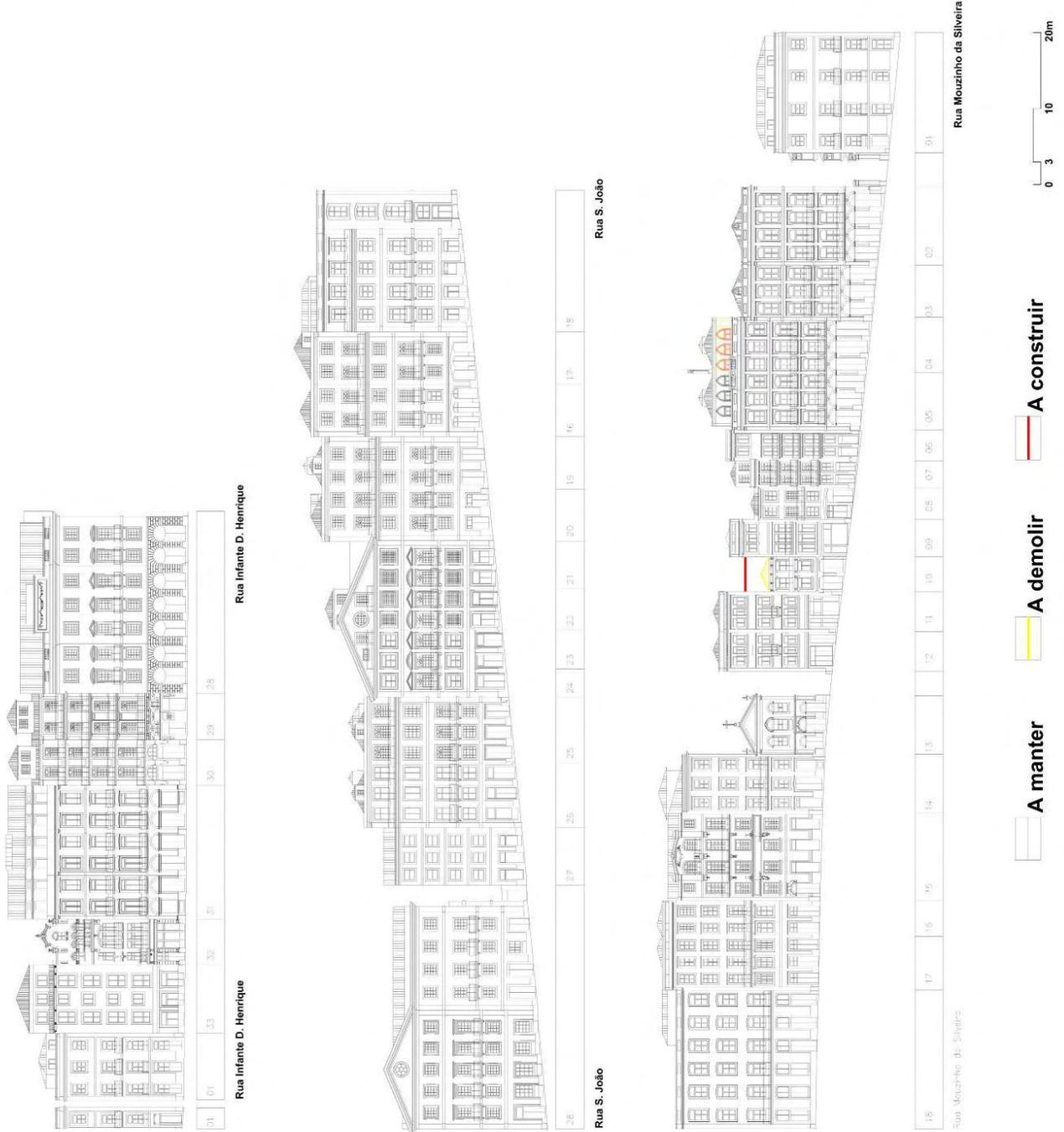
- o revestimento das coberturas deverá ser sempre realizado em telha cerâmica do tipo “Marselha” e a reparação ou reconstrução dos beirais em mau estado deverá utilizar o mesmo material.



2.4. Desenhos da estratégia de intervenção



Planta da Estratégia de Intervenção



Alçados - proposta



2.5. Propostas específicas para cada parcela

Parcela 13010001

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua do Infante D. Henrique, 50

Rua Mouzinho da Silveira, 6

Artigo Matricial: 217

Área do Implantação: 125m²

Área Construída: 590 m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Nula

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Edifício sem necessidade de intervenção.

TRABALHOS A REALIZAR: -

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 10-18

Artigo Matricial: 218

Área de Implantação: 197m²

Área construída: 1048.5m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A1**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Remodelação parcial do seu interior, preferencialmente com um programa habitacional ao nível dos pisos superiores, mantendo o equipamento existente ao nível do piso térreo (sala de culto).

Recomenda-se assim a alteração de uso de dois dos pisos, de serviços para habitação, potenciando assim as três frentes disponíveis no edifício. Esta alteração, associada à possibilidade de existir estacionamento próprio ao nível da cave, potencia a reformulação desta parcela, transformando-a em espaços habitacionais de grande qualidade.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Revisão e reparação da cobertura, nomeadamente através da substituição de telhas degradadas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza da que se encontra empregue e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- * Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- * Manutenção dos acessos verticais comuns, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;
- * Limpeza das cantarias em granito;
- * Reparação das guardas de varandas e grades oxidadas;

- * Reparação e/ ou substituição das caixilharias de madeira deterioradas, de acordo com o seu desenho original;
- * Reformulação das marquises de modo esteticamente integrado no conjunto do edifício;
- * Recuperação do revestimento a painéis de ardósia na fachada lateral esquerda;
- * Reparação dos rebocos exteriores em mau estado, nomeadamente através da sua picagem e execução de novos rebocos de saibro, para posterior esquema de pintura;
- * Remoção de todos os elementos dissonantes das fachadas;
- * Reparação de tectos e paredes de tabique com rebocos em mau estado ou com humidade, nomeadamente picagem e execução de novos rebocos de gesso e pintura, com eventual substituição de ripados e vigamentos de madeira;
- * Reparação das instalações eléctricas em mau estado, através da substituição de toda a aparelhagem de manobra, quadros eléctricos e cablagem de alimentação, com protecção de tubo VD, calhas ou a embutir;
- * Demolição do pavimento de soalho da cave e respectiva fundação, para execução de novo pavimento térreo, incluindo camada de brita, massame de betão armado, tela ou pintura de impermeabilização e revestimento final a definir;
- * Correção das humidades existentes em paredes de alvenaria de granito à vista;
- * Demolição das caixas de visita existentes na cave e construção de rede suspensa no tecto da cave, em PVC, que receba as águas de esgoto dos pisos superiores e as encaminhe para a caixa de ramal de ligação existente no passeio;
- * Substituição de loiças, redes de águas e esgotos, revestimentos de parede e de piso e de caixilharias dos sanitários em mau estado;
- * Reparação dos pavimentos de madeira em mau estado e, se necessário, substituição dos soalhos por novos, com eventual rectificação de desnivelamentos do vigamento de madeira;
- * Picagem dos pavimentos exteriores degradados existentes no logradouro e execução de nova betonilha esquartelada ou equivalente;
- * Admite-se a reformulação do interior do edifício, alterando, se necessário, a sua infraestruturação, a compartimentação interior, nomeadamente acessos verticais, cozinhas e instalações sanitárias não passíveis de requalificação, de forma a dotar os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 20-24

Artigos Matriciais: 830

Área de Implantação: 101.8m²

Área construída: 598.1m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A2**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Remodelação parcial do seu interior, propondo um programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio no piso térreo.

A intervenção contempla não apenas a reformulação do acesso vertical, assim como das infra estruturas e instalações sanitárias, de forma a dotar o conjunto de condições adequadas, não apenas ao nível de segurança, como de salubridade e estética.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Revisão e reparação da cobertura, nomeadamente através da substituição de telhas degradadas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza da que se encontra empregue e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- * Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- * Manutenção dos acessos verticais comuns, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;
- * Limpeza das cantarias em granito;
- * Reparação e/ ou substituição das caixilharias de madeira deterioradas, de acordo com o seu desenho e original
- * Demolição das marquises de chapa ondulada e seu tratamento de modo esteticamente integrado no conjunto do edifício, nomeadamente através de revestimento a painéis de ardósia iguais aos existentes;



- * Reparação dos rebocos exteriores em mau estado, nomeadamente através da sua picagem e execução de novos rebocos, para posterior acabamento;
- * Correção de humidades existentes nas paredes da cave, nomeadamente através da sua picagem e execução de novos rebocos, para posterior pintura a tinta plástica;
- * Correção de humidades nos tectos dos quartos e salas, nomeadamente através da sua picagem e execução de novos rebocos de gesso, com eventual substituição de ripado, para posterior pintura a tinta de água;
- * Reparação da tinta descascada em paredes, através de lixagem, lavagem, primário e repintura ou, no caso de sanitários, assentamento de azulejos;
- * Picagem dos pavimentos exteriores degradados existentes no logradouro e execução de nova betonilha esquartelada ou equivalente.

Parcelas 13010004 + 13010005

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 20-36

Artigos Matriciais: 831 + 832

Área de Implantação: $94\text{m}^2 + 88\text{m}^2 = 182\text{m}^2$

Área construída: 1163m^2

EDIFÍCIOS A EMPARCELAR: Parcelas 04 e 05

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A3**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Associação dos dois edifícios com remodelação total do seu interior, prevendo um programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo.

Deverá sempre garantir-se a continuidade da passagem pública para o logradouro comum existente no interior do quarteirão.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Revisão e reparação da cobertura, nomeadamente através da substituição de telhas degradadas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza da que se encontra empregue e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- * Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- * Reconstrução do interior das parcelas, de acordo com projecto de arquitectura a definir, que deverá prever a eliminação das caixas de escadas existentes, e implantação de uma nova caixa de escadas em local a definir, com eventual instalação de elevador;
- * Reinfraestruturação de todo o conjunto;
- * Limpeza das cantarias em granito;
- * Reparação das guardas de varandas e grades oxidadas;



- * Reparação e/ ou substituição das caixilharias de madeira deterioradas, de acordo com o seu desenho e cor original;
- * Reparação dos rebocos exteriores em mau estado, nomeadamente através da sua picagem e execução de novos rebocos de saibro, para posterior esquema de pintura;
- * Recuperação do revestimento de soletos de ardósia na fachada posterior e reposição de elementos em falta;
- * Retirada da marquise do recuado da parcela 04 e posterior reparação desta área da fachada de modo esteticamente integrado no conjunto;
- * Eliminação das patologias existentes nas empenas no interior do edifício.

Parcela 13010006

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 38-40;

Artigo Matricial: 889

Área de Implantação: 65.5m²

Área construída: 319.6m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Prioritária – P1

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção profunda. Requalificação do interior e exterior da parcela, propondo a reformulação dos quartos e espaços habitacionais existentes, dotando-os de condições de segurança, salubridade e estética e adaptando-os à legislação em vigor.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Correção pontual do telhado e das infiltrações visíveis na clarabóia e, se necessário, reparação da sua estrutura de suporte;
- * Lixagem, aplicação de subcapa e pintura a tinta de esmalte das guardas de varandas oxidadas;
- * Retirada do granito descamado em fachadas ou de argamassas de cimento e sua substituição por tacos de granito novos, com recurso a colas apropriadas;
- * Lixagem da tinta descascada em fachadas, através de lavagem, aplicação de primário e pintura;
- * Limpeza das cantarias em granito;
- * Revisão/ substituição do sistema de drenagem de águas pluviais e abastecimento de água, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- * Demolição da parede de alvenaria existente entre as varandas dos pisos 0 e 1 da fachada posterior e colocação de uma guarda em grade metálica na varanda;
- * Substituição de caixilharias de alumínio por outras adequadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;



- * Correção/ substituição das instalações eléctricas em mau estado, nomeadamente através da substituição de toda a aparelhagem de manobra, quadros eléctricos e cablagem de alimentação, com protecção de tubo VD, calhas ou a embutir;
- * Reparação dos tectos e paredes de alvenaria ou tabique com rebocos em mau estado ou com humidade através da picagem e execução de novos rebocos de gesso e pintura ou afim, com eventual substituição de ripados e novos rebocos de argamassa, com aplicação de rede de fibra de vidro onde necessário;
- * Criação de condições de habitabilidade no interior do edifício, nomeadamente através de criação de instalações sanitárias encerradas no seu interior e de cozinhas (no caso dos fogos habitacionais);
- * Reparação das cozinhas em mau estado, nomeadamente através da substituição das redes de águas, saneamento e extracção de fumos; demolição de tectos falsos, substituição de azulejos e tijoleiras, mobiliário e electrodomésticos e repintura das paredes e tectos;
- * Demolição de chapas onduladas, reparação das paredes e pintura no pátio, que se encontra em mau estado de conservação;
- * Substituição de loiças, redes de águas e esgotos e revestimentos do sanitário exterior no pátio do r/c;
- * Reparação dos pavimentos de madeira em mau estado, nomeadamente através da substituição dos soalhos por novos, com eventual rectificação de desnivelamentos do vigamento de madeira. Revisão/ reparação da caixa de escadas;
- * Previsão, se possível, de uma zona destinada a courettes técnicas, dotando eficientemente todas as infra estruturas dos respectivos pisos;
- * Admite-se a reformulação do interior do edifício, alterando, se necessário, a sua infraestruturação, a compartimentação interior, nomeadamente acessos verticais, cozinhas e instalações sanitárias não passíveis de requalificação, de forma a dotar os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 42-44;

Artigo Matricial: 223

Área de Implantação: 67.2m²

Área construída: 358.1 m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Prioritária – P2

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção profunda. Requalificação e beneficiação exterior da parcela e reconstrução do seu interior, segundo projecto em desenvolvimento, preferencialmente com um programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio no piso térreo e eventualmente ao nível do 1º piso.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Lixagem, aplicação de subcapa e pintura a tinta de esmalte das guardas de varandas oxidadas;
- * Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, incluindo abertura de vãos entaipados;
- * Recuperação das caixilharias de madeira degradadas, incluindo lixagem, reparação, sub-capas e pintura;
- * Picagem do reboco degradado nas fachadas e execução de novos rebocos de saibro, para posterior esquema de pintura. Fixação/reparação/ substituição dos soletos de ardósia soltos na fachada posterior;
- * Limpeza das cantarias em granito;
- * Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- * Picagem dos rebocos fissurados nas paredes interiores do r/c, através da picagem do reboco existente e execução de novos rebocos em gesso ou afim, para posterior pintura;
- * Demolição de courette, caixa de visita e tubagens de esgotos desactivadas, com remate das paredes nas zonas demolidas, incluindo execução de novos rebocos e pintura;
- * Reconstrução dos pisos superiores do edifício, incluindo as áreas comuns, acessos verticais e cobertura,



segundo projecto em desenvolvimento. O projecto deverá contemplar a execução de novos pisos, fachada posterior e parede de meação norte, com elementos estruturais resistentes e a criação de fogos com condições de segurança, salubridade e estética.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 46-48;

Artigo Matricial: 224

Área de Implantação: 116.5m²

Área construída: 429.5 m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Prioritária – P3

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Requalificação e beneficiação do interior e exterior da parcela, com requalificação dos fogos existentes, dotando-os de condições de segurança, salubridade e estética.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Picagem do reboco exterior existente em mau estado e execução de novos rebocos de saibro, para posterior esquema de pintura;
- * Limpeza de cantarias;
- * Reparação das caixilharias em madeira;
- * Substituição de caixilharias de alumínio por outras adequadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- * Revisão e reparação da cobertura, nomeadamente através da substituição, se necessário, de telhas degradadas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza das que se encontram empregues e eventual reparação da sua estrutura de suporte;
- * Reparação da clarabóia e mansarda em mau estado, nomeadamente através da reparação das paredes de tabique, com substituição de ripados e execução de novos rebocos e pinturas, colocação de novos revestimentos exteriores em telha cerâmica, soletos de ardósia e cobertura em vidro;
- * Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;

- * Reparação das platibandas e beirais com rufos degradados, nomeadamente através da substituição da impermeabilização e do revestimento em telha dos beirais e substituição dos rufos por novos em zinco;
- * Obras de manutenção dos acessos verticais, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;
- * Reparação ou substituição, se necessário, de tectos e paredes de alvenaria ou tabique com rebocos em mau estado ou humidade, nomeadamente através da picagem e execução de novos rebocos de gesso e pintura, com eventual substituição de ripados e novos rebocos de argamassa, com aplicação de rede de fibra de vidro onde necessário;
- * Substituição das tubagens da rede de abastecimento de água (em mau estado) por novas, em polipropileno, embutidas nas paredes e colocação dos contadores de piso em armário embutido na parede da caixa de escadas;
- * Correcção/ substituição das instalações eléctricas em mau estado, nomeadamente através da substituição de toda a aparelhagem de manobra, quadros eléctricos e cablagem de alimentação, com protecção de tubo VD, calhas ou a embutir;
- * Requalificação das instalações sanitárias, nomeadamente através de correcção de infiltrações, substituição de loiças, redes de águas e esgotos, substituição integral dos tubos de queda de esgotos por tubagem nova em PVC, embutidos ou em courettes, reparação dos rebocos das paredes e tectos dos sanitários para posterior pintura;
- * Dotação de sistemas de ventilação adequados nas cozinhas e instalações sanitárias;
- * Revisão e, se necessário, reconstrução das paredes da empena norte, em contacto com a parcela 9, em alvenaria de granito, incluindo novo revestimento de reboco de saibro ou soletos de ardósia e colocação de novos rufos de zinco;
- * Reconstrução das paredes da empena Sul, constituídas em taipa estrutural, e sua substituição por nova alvenaria de granito ou outra solução estrutural;
- * Admite-se a reformulação do interior do edifício, alterando, se necessário, a sua infraestruturação, a compartimentação interior, nomeadamente acessos verticais, cozinhas e instalações sanitárias não passíveis de requalificação, de forma a dotar os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 50-52;

Artigo Matricial: 225

Área de Implantação: 111.5m²

Área construída: 450.0m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Prioritária – P4

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Requalificação e beneficiação do interior e exterior da parcela, preferencialmente com um programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio no piso térreo, dotando os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui reparação dos rebocos, a limpeza das cantarias, reposição dos azulejos em falta, segundo o desenho e cor originais, reparação ou reposição os soletos de ardósia da empena, e reparação/substituição de guardas de varandas;
- * Revisão e reparação da cobertura, nomeadamente através da substituição, se necessário, de telhas degradadas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza da que se encontra empregue e eventual reparação da sua estrutura de suporte;
- * Reparação das platibandas e beirais com rufos degradados, nomeadamente através da substituição da impermeabilização e do revestimento em telha dos beirais e substituição dos rufos por novos em zinco;
- * Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- * Limpeza das cantarias em granito;
- * Reparação das caixilharias em madeira;



- * Substituição de caixilharias de alumínio por outras adequadas, preferencialmente em madeira, segundo o desenho e cor tradicionais;
- * Obras de manutenção dos acessos verticais, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;
- * Correcção do vigamento deformado no 3º andar, através da demolição dos revestimentos, verificação do estado de conservação do vigamento, execução de nivelamento, eventuais reforços e execução de novo revestimento;
- * Correcção das infiltrações na empena de contacto com a parcela 10;
- * Requalificação das instalações sanitárias, nomeadamente através de correcção de infiltrações, substituição de loiças, redes de águas e esgotos, substituição integral dos tubos de queda de esgotos por tubagem nova em PVC, embutidos ou em courettes, reparação dos rebocos das paredes e tectos dos sanitários para posterior pintura;
- * Dotação de sistemas de ventilação adequados nas cozinhas e instalações sanitárias;
- * Deslocalização da tubagem de exaustão existente no pátio exterior, que se apoia na parede da parcela 34;
- * Reparação do pavimento degradado existente no pátio exterior e correcção da humidade existente;
- * Reparação ou substituição, se necessário, de tectos e paredes de alvenaria ou tabique com rebocos em mau estado ou humidade, nomeadamente através da picagem e execução de novos rebocos de gesso e pintura, com eventual substituição de ripados e novos rebocos de argamassa, com aplicação de rede de fibra de vidro onde necessário;
- * Admite-se a reformulação do interior do edifício, alterando, se necessário, a sua infraestruturação, a compartimentação interior, nomeadamente acessos verticais, cozinhas e instalações sanitárias não passíveis de requalificação, de forma a dotar os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.



Parcela 13010010

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 54-56;

Artigo Matricial: 226

Área de Implantação: 100.4m²

Área construída: 301.2m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Prioritária – **P5**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Reconstrução total do interior do edifício, com tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores e comércio no rés-do-chão. Admite-se a construção de um piso recuado, sujeita à aprovação das entidades competentes.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Revisão e reparação da cobertura, nomeadamente através da substituição, se necessário, de telhas degradadas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza da que se encontra empregue e eventual reparação da sua estrutura de suporte.
- * Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- * Eliminação e correcção das infiltrações e patologias existentes no interior do edifício;
- * Recuperação das caixilharias existentes em madeira;
- * Limpeza das cantarias em granito;
- * Reconstrução total do interior do edifício com a criação de pisos estruturais e fogos dotados de condições de segurança, estética e salubridade;
- * Admite-se a construção de um piso recuado, sujeita à aprovação das entidades competentes.

Parcela 13010011

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 58-60

Artigo Matricial: 227

Área de Implantação: 99m²

Área construída: 475.1m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A4**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Reabilitação do seu interior, mantendo o programa habitacional e de serviços ao nível dos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo.

Qualquer intervenção que contemple a presente parcela, deverá prever uma solução rápida e adequada, pelo facto de existirem sinais de ruptura e deformação visível nas padieiras da fachada voltada para a Rua Mouzinho da Silveira. Esta situação pode vir a trazer problemas para os utilizadores e público em geral.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Remoção das caixilharias de alumínio e sua substituição por novas caixilharias em madeira de acordo com o desenho original;
- * Substituição da padieira de betão no rés-do-chão por nova padieira em betão armado e execução de rebocos e pinturas;
- * Limpeza das cantarias em granito;
- * Correção de deficiências de impermeabilização através da substituição de rufos e vedações;
- * Correção de infiltrações existentes nos sanitários, através da substituição integral da rede de drenagem de esgotos do 3º piso, substituição dos tubos de queda, impermeabilização dos pavimentos e reparação da cobertura;
- * Substituição do revestimento da cobertura dos sanitários, em fibrocimento, por telha cerâmica da mesma natureza da que se encontra empregue;



- * Reparação dos tectos e paredes de alvenaria ou tabique com rebocos em mau estado ou com humidade, através da picagem e execução de novos rebocos de gesso e pintura, com eventual substituição de ripados e novos rebocos de argamassa, com aplicação de rede de fibra de vidro onde necessário;
- * Reparação das instalações eléctricas em mau estado, através da substituição de toda a aparelhagem de manobra, quadros eléctricos e cablagem de alimentação, com protecção de tubo VD, calhas ou a embutir;
- * Deslocação dos contadores existentes na fracção do r/c para armário a colocar no corredor comum de entrada para os pisos e execução da tubagem de distribuição a partir deste ponto;
- * Correção de infiltrações em paredes e tectos do R/C, através da execução de correcta impermeabilização do pátio do 1º piso, incluindo vedação dos atravessamentos para passagem de ralos e tubos de queda, que poderão ser embutidos;
- * Remoção das tubagens dos colectores de esgoto desactivados no R/C e execução de remates necessários com os pisos e caixas de visita;
- * Correção da deformação existente no vigamento de madeira do 3º andar, através da demolição dos revestimentos, verificação do estado de conservação do vigamento, execução de nivelamento, eventuais reforços e execução de novo revestimento.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 62-64

Artigo Matricial: 228

Área de Implantação: 83.5m²

Área construída: 334m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A5**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Remodelação parcial do seu interior, mantendo o programa habitacional e de serviços ao nível dos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo.

Qualquer intervenção que contemple a presente parcela, deverá prever uma solução rápida e adequada, pelo facto de existirem sinais de ruptura e deformação visível nas padieiras da fachada voltada para a Rua Mouzinho da Silveira. Esta situação pode vir a trazer problemas para os moradores e público em geral.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui reparação dos rebocos, a limpeza das cantarias, reposição dos azulejos em falta, segundo o desenho e cor originais, reparação e reparação/substituição de guardas de varandas;
- * Reparação das platibandas e beirais com rufos degradados, nomeadamente através da substituição da impermeabilização e do revestimento em telha dos beirais e substituição dos rufos por novos em zinco;
- * Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- * Substituição da padieira em betão no rés-do-chão por nova padieira em betão armado e recuperação das ombreiras, incluindo o seu correcto reposicionamento;
- * Limpeza das cantarias em granito;
- * Remoção das caixilharias de alumínio e sua substituição por novas caixilharias em madeira segundo o desenho original;



- * Correção das infiltrações existentes na fachada sul ;
- * Reparação dos degraus de madeira em mau estado (atacados por insectos), através da inspecção da estrutura de madeira da escada e substituição dos degraus por novas peças de madeira;
- * Reparação da rede de abastecimento de água em mau estado nas zonas comuns, através da Substituição das tubagens por novas, em polipropileno, eventualmente embutidas nas paredes;
- * Reparação dos tectos e paredes de alvenaria ou tabique com rebocos em mau estado ou humidade, através da picagem e execução de novos rebocos ou afim, com eventual substituição de ripados e novos rebocos de argamassa, com aplicação de rede de fibra de vidro onde necessário;
- * Correção das infiltrações existentes nas paredes e tectos dos sanitários, através da substituição integral dos tubos de queda de águas residuais por tubagem nova em PVC, embutidos ou em courettes, reparação dos rebocos das paredes e tectos dos sanitários para posterior pintura e substituição dos rufos de separação da parcela 34;
- * Reparação dos pavimentos de madeira em mau estado, através da substituição dos soalhos por novos, com eventual rectificação de desnivelamentos do vigamento de madeira.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 66-68

Artigo Matricial: 229

Área de Implantação: 127.7m²

Área construída: 298.7m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Ligeira - L1

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção ligeira e isolada, nomeadamente a nível do exterior, sem transformações tipológicas.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Reparação dos rufos e caleiras degradados, na ligação com as parcelas 14 e 20, através da sua substituição por novos em zinco, incluindo o correcto remate sob o revestimento da cobertura e revestimento das fachadas adjacentes;
- * Reparação dos tectos e paredes interiores com fissuras, rebocos podres, tintas empoladas e humidades, através da picagem e execução de novos rebocos de gesso, com eventual substituição de ripados e novos rebocos de argamassa, com aplicação de rede de fibra de vidro onde necessário, para posterior aplicação de pintura;
- * Tratamento das fachadas e empena lateral sul, nomeadamente a nível de substituição de caixilharias existentes em ferro por outras em madeira;
- * Substituição de vão em madeira existente ao nível do piso térreo, por outro coerente com o conjunto
- * Limpeza das cantarias existentes em granito.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 70-72

Artigo Matricial: 230

Área de Implantação: 89.1m²

Área construída: 602.1 m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A6**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Reabilitação total e isolada, mantendo o programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo, prevendo no entanto a sua total reconfiguração e reformulação tipológica.

A intervenção deverá prever o redesenho e reorganização dos elementos verticais de acesso entre pisos, em função dos espaços idealizados, visando garantir níveis de conforto actualmente não existentes.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui reparação dos rebocos, segundo o desenho e cor originais e limpeza de cantarias;
- * Revisão e reparação da cobertura, nomeadamente através da substituição, se necessário, de telhas degradadas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza da que se encontra empregue e eventual reparação da sua estrutura de suporte;
- * Reparação das platibandas e beirais com rufos degradados, nomeadamente através da substituição da impermeabilização e do revestimento em telha dos beirais e substituição dos rufos por novos em zinco;
- * Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- * Reparação das guardas de varandas oxidadas, através de lixagem, subcapa e pintura;
- * Recuperação das caixilharias de madeira deterioradas;
- * Eliminação da tubagem existente na fachada posterior (tubos de queda de águas residuais de águas de lavagem de lava-loiças e máquinas) e execução de nova, com ramais embutidos em pavimentos e ligação a tubos de queda interiores;



- * Remoção das caixilharias exteriores de ferro e alumínio e sua substituição por novas caixilharias em madeira;
- * Desobstrução das caixas de visita e sarjetas no corredor posterior, através da demolição dos pavimentos, caixas de visita, sarjetas e colectores existentes, para execução de novas redes na zona do corredor exterior, incluindo impermeabilização das paredes das caves afectadas e execução de novos pavimentos em betonilha;
- * Reparação dos tectos e paredes de alvenaria ou tabique com rebocos em mau estado ou com humidades, através da picagem e execução de novos rebocos de gesso e pintura, com eventual substituição de ripados e novos rebocos de argamassa, com aplicação de rede de fibra de vidro onde necessário;
- * Requalificação das instalações sanitárias em mau estado, através da substituição das redes de águas e esgotos, incluindo a colocação dos contadores de piso em armário embutido na parede, substituição das loiças, vãos e acabamentos;
- * Reparação das instalações eléctricas em mau estado, através da substituição de toda a aparelhagem de manobra, quadros eléctricos e cablagem de alimentação, com protecção de tubo VD, calhas ou a embutir;
- * Correção de infiltrações na cave, através da desobstrução das caixas de visita e sarjetas;
- * Demolição das caixas de visita suspensas existentes na cave e construção de rede suspensa no tecto da cave, em PVC, que receba as águas de esgoto das I.S. do R/C (estabelecimento) e dos pisos superiores, e as encaminhe por gravidade para a caixa de ramal de ligação existente no passeio;
- * Correção das infiltrações existentes a partir da parede Sul;
- * Admite-se a reformulação do interior do edifício, alterando, se necessário, a sua infraestruturação, a compartimentação interior, nomeadamente acessos verticais, cozinhas e instalações sanitárias não passíveis de requalificação, de forma a dotar os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 74-80

Artigo Matricial: 823

Área de Implantação: 90.1m²

Área construída: 581.1m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – A7

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Remodelação profunda e isolada, mantendo o programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo e cave, prevendo no entanto a sua total reconfiguração e reformulação tipológica.

Recomenda-se a demolição integral do interior do edifício existente, mantendo e reabilitando a fachada principal. Actualmente, o edifício apresenta graves problemas a nível de condições de habitabilidade, nomeadamente no que diz respeito à zona da caixa de escadas, zona esta que face ao adiantado estado de degradação põe em risco a própria segurança dos habitantes.

Prever a compartimentação e reinfraestruturação de todo o conjunto, de acordo com a nova ocupação interior, com a criação de novos acessos verticais ajustado às novas tipologias e necessidades.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui reparação dos rebocos, segundo o desenho e cor originais;
- * Revisão e reparação da cobertura, nomeadamente através da substituição, se necessário, de telhas degradadas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza da que se encontra empregue e eventual reparação da sua estrutura de suporte;
- * Reparação das platibandas e beirais com rufos degradados, nomeadamente através da substituição da impermeabilização e do revestimento em telha dos beirais e substituição dos rufos por novos em zinco;



- * Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- * Reparação do reboco caído nos tectos e paredes da caixa de escada, através da picagem e execução de novos rebocos de gesso, com eventual substituição de ripado, para posterior pintura a tinta de água;
- * Reparação das redes de águas e esgotos degradadas, através da reconstrução das redes de abastecimento de água com recurso a tubagens de polipropileno ou aço inox, incluindo colunas montantes; reconstrução da rede de drenagem de esgotos com recurso a tubagens em PVC, incluindo tubos de queda;
- * Reparação das caixilharias de madeira deterioradas ou sua substituição por nova, segundo o desenho original, incluindo lixagem, reparação, sub-capa e pintura;
- * Reparação dos elementos de madeira deteriorados (soalho e rodapés da escada) ou sua substituição pontual;
- * Reparação das instalações eléctricas e de telefone degradadas, através da substituição de toda a aparelhagem de manobra, quadros eléctricos e cablagem de alimentação, com protecção de tubo VD, calhas ou a embutir;
- * Remoção dos azulejos existentes soltos na caixa de escadas e aplicação de novos azulejos;
- * Reparação do pavimento do R/C / tecto da cave degradado e sua reparação com eventual substituição ou reforço do vigamento em madeira. Reconstrução do tecto da cave;
- * Reparação das escada(s) de acesso à cave degradadas, através da demolição das duas escadas (madeira e metálica) e construção de uma nova escada;
- * Correção das infiltrações existentes no interior do edifício;
- * Admite-se a reformulação do interior do edifício, alterando, se necessário, a sua infraestruturação, a compartimentação interior, nomeadamente acessos verticais, cozinhas e instalações sanitárias não passíveis de requalificação, de forma a dotar os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.



Parcela 13010016

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 82-84

Rua S. João, 97-99A

Artigo Matricial: 770

Área de Implantação: 122.2m²

Área construída: 884.5m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Nula

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Edifício sem necessidade de intervenção.

TRABALHOS A REALIZAR: -

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 86-90

Rua S. João, 101-103A

Artigo Matricial: 850

Área de Implantação: 118.4m²

Área construída: 977.7m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A8**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção média e isolada, mantendo o número de pisos e sem apresentar transformações a nível de usos, ou seja, habitação nos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo e cave.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui reparação dos rebocos, segundo o desenho e cor originais e limpeza de cantarias;
- * Pintura da área da fachada da Rua de S. João localizada abaixo da cornija com a mesma cor da parcela 16, de forma a garantir a unidade do conjunto;
- * Revisão e reparação da cobertura, nomeadamente através da substituição, se necessário, de telhas degradadas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza da que se encontra empregue e eventual reparação da sua estrutura de suporte;
- * Reparação das platibandas e beirais com rufos degradados, nomeadamente através da substituição da impermeabilização e do revestimento em telha dos beirais e substituição dos rufos por novos em zinco;
- * Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- * Correção das infiltrações na parede de meação das parcelas 16 e 17 que se manifestam no canto Poente-Sul de praticamente todos andares;



- * Correção das infiltrações na caixa de escadas, através da revisão das instalações de abastecimento de água e de drenagem de esgotos, com substituição pontual de troços de tubagem;
- * Reparação das instalações eléctricas e de telefone degradadas, através da revisão e substituição de alguns elementos da instalação. Protecção de cablagem em calhas ou por embutimento em paredes;
- * Resolução dos problemas na rede de esgotos ao nível da cave, através da eliminação do troço suspenso e respectivas caixas de visita, substituindo-o por rede enterrada, uma vez que a cota da rede pública o permite.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Mouzinho da Silveira, 92-94

Rua S. João, 105-111

Artigo Matricial: 249

Área de Implantação: 135.8m²

Área construída: 974m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A9**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Preconiza-se uma intervenção no sentido da renovação integral do interior do edifício existente, mantendo e reabilitando a sua fachada contínua e marcante do cunhal.

Remodelação profunda e isolada, mantendo-se o programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo, cave e sobreloja, prevendo no entanto a sua reconfiguração e reformulação tipológica.

Proposta de compartimentação e reinfraestruturação de acordo com a nova ocupação interior, como forma de criar e potenciar espaços com segurança, salubridade e estética, prevendo a criação de novos acessos verticais ajustados às novas tipologias e necessidades.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas, que inclui reparação dos rebocos, segundo o desenho e cor originais e limpeza de cantarias;
- * Reparação das platibandas e beirais com rufos degradados, nomeadamente através da substituição da impermeabilização e do revestimento em telha dos beirais e substituição dos rufos por novos em zinco;
- * Reparação das coberturas em telha em mau estado, através da substituição integral das telhas cerâmicas e do varedo da estrutura por novos, incluindo a colocação de revestimento interior com isolante térmico;
- * Demolição de cobertura em fibrocimento, paredes falsas e de alvenaria de tijolo, loiças, fornos e redes de água e esgotos da construção precária existente no terraço, para permitir o seu aproveitamento;



- * Recuperação do terraço em mau estado, através da retirada de entulho, demolição de grades existentes, picagem de rebocos e pavimentos, execução de regularização, impermeabilização e de novos revestimentos do piso e das paredes das guardas;
- * Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- * Reparação da tinta descascada em paredes, através de lixagem, lavagem, primário e repintura ou, no caso de sanitários, assentamento de azulejos;
- * Reparação dos degraus de madeira em mau estado (atacados por insectos), através da inspecção da estrutura de madeira da escada e substituição dos degraus por novas peças de madeira;
- * Reparação dos tectos e paredes de alvenaria ou tabique com rebocos em mau estado ou humidade, através de picagem e execução de novos rebocos de gesso e pintura, com eventual substituição de ripados e novos rebocos de argamassa, com aplicação de rede de fibra de vidro onde necessário;
- * Reparação dos tectos e paredes falsas em mau estado, através da substituição por novos tectos e paredes, em gesso cartonado hidrófugo com isolamento térmico;
- * Substituição integral das prumadas de esgotos e colunas montantes à vista por novas tubagens, eventualmente embutidas nas paredes;
- * Reparação de humidades e tinta descascada em paredes de alvenaria de granito à vista, através da sua lavagem, escovagem, limpeza de rebocos soltos, tomação de juntas com argamassa de saibro e pintura com verniz adequado;
- * Reparação dos pavimentos de madeira em mau estado, através da substituição dos soalhos por novos, com eventual rectificação de desnivelamentos do vigamento de madeira;
- * Recuperação dos sanitários em mau estado, através da substituição de loiças, redes de águas e esgotos, revestimentos de parede e de piso;
- * Admite-se a reformulação do interior do edifício, alterando, se necessário, a sua infraestruturação, a compartimentação interior, nomeadamente acessos verticais, cozinhas e instalações sanitárias não passíveis de requalificação, de forma a dotar os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 93-95

Pátio de S. Salvador, S/N

Artigo Matricial: 247

Área de Implantação: 91.9m²

Área construída: 667.7m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Nula.

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Edifício sem necessidade de intervenção

TRABALHOS A REALIZAR: -

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 89-91

Pátio de S. Salvador, 15-31

Artigo Matricial: 887

Área de Implantação: 138.8m²

Área construída: 861m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Ligeira - **L2**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção ligeira e isolada, nomeadamente a nível do interior, sem transformações tipológicas.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Reparação de rebocos em mau estado ou com humidade em tectos e paredes de alvenaria, através de picagem e execução de novos rebocos de argamassa, com aplicação de rede de fibra de vidro onde necessário;
- * Reparação de fissuras em rebocos interiores, através de picagem do reboco na zona fissurada, execução de novo reboco com inclusão de rede de fibra de vidro e repintura;
- * Recomenda-se a remoção dos azulejos na fachada da Rua de S. João e pintura da área localizada abaixo da cornija com a mesma cor da parcela 19, de forma a garantir a unidade do conjunto.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 85-87

Pátio de S. Salvador, 5

Artigo Matricial: 244

Área de Implantação: 67.4m²

Área construída: 404.5 m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A10**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Beneficiação e requalificação exterior e interior do edifício, propondo um programa preferencialmente habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio no piso térreo, dotando os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- * Reparação do reboco exterior existente em mau estado em ambas as fachadas e pintura da área da fachada localizada abaixo do frontão, na Rua de São João, com a mesma cor das fachadas das parcelas 22, 23 e 24, de forma a garantir a unidade do conjunto;
- * Limpeza de cantarias;
- * Substituição das caixilharias em madeira degradadas por novas ou sua recuperação, incluindo lixagem, reparação, sub-capa e pintura;
- * Lixagem, metalização e aplicação de subcapa e pintura das guardas de varandas oxidadas;
- * Reconstrução total de todos os elementos da cobertura, incluindo asnas, madres, ripado, telhas, rufos, impermeabilizações e remates;
- * Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais e de abastecimento de água, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- * Revisão das empenas e correcção de eventuais patologias;
- * Demolição da varanda do 4º andar, guarda e rufos e reparação do beiral e todos os remates necessários;
- * Correcção/ substituição das instalações eléctricas em mau estado, nomeadamente através da



substituição de toda a aparelhagem de manobra, quadros eléctricos e cablagem de alimentação, com protecção de tubo VD, calhas ou a embutir;

* Substituição dos soalhos degradados por novos, com eventual rectificação de desnivelamentos do vigamento de madeira;

* Obras de manutenção dos acessos verticais, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;

* Reparação ou substituição, se necessário, de tectos e paredes de alvenaria ou tabique com rebocos em mau estado ou humidade, nomeadamente através da picagem e execução de novos rebocos de gesso e pintura, com eventual substituição de ripados e novos rebocos de argamassa;

* Requalificação das instalações sanitárias, nomeadamente através de correcção de infiltrações, substituição de loiças, redes de águas e esgotos, substituição integral dos tubos de queda de esgotos por tubagem nova em PVC, embutidos ou em courettes, reparação dos rebocos das paredes e tectos dos sanitários para posterior pintura;

* Infraestruturação do conjunto adaptando-o ao programa a criar;

* Admite-se a reformulação do interior do edifício, alterando, se necessário, a compartimentação interior, nomeadamente acessos verticais, cozinhas e instalações sanitárias não passíveis de requalificação, de forma a dotar os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 81-83

Pátio de S. Salvador, 8

Artigo Matricial: 243

Área de Implantação: 78.9m²

Área construída: 426.7m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A11**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Beneficiação e requalificação exterior e interior do edifício, propondo um programa preferencialmente habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio no piso térreo, dotando os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Conservação da configuração das fachadas originais e requalificação das mesmas;
- * Reparação do reboco exterior existente em mau estado em ambas as fachadas e pintura da área da fachada localizada abaixo do frontão, na Rua de São João, com a mesma cor das fachadas das parcelas 21, 23 e 24, de forma a garantir a unidade do conjunto;
- * Limpeza de cantarias;
- * Substituição das caixilharias em madeira degradadas por novas ou sua recuperação, incluindo lixagem, reparação, sub-capa e pintura;
- * Lixagem, metalização e aplicação de subcapa e pintura a tinta de esmalte das guardas de varandas oxidadas;
- * Reconstrução total de todos os elementos da cobertura, incluindo asnas, madres, ripado, telhas, rufos, impermeabilizações e remates;
- * Reconstrução total de todos os elementos das águas furtadas, incluindo paredes, pavimentos, tectos, cobertura, rufos, impermeabilizações e remates com a restante cobertura;



- * Reforma do sistema de drenagem de águas pluviais e de abastecimento de água, com alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado;
- * Revisão das empenas e correcção de eventuais patologias;
- * Correcção/ substituição das instalações eléctricas em mau estado, nomeadamente através da substituição de toda a aparelhagem de manobra, quadros eléctricos e cablagem de alimentação, com protecção de tubo VD, calhas ou a embutir;
- * Substituição dos soalhos degradados por novos, com eventual rectificação de desnivelamentos do vigamento de madeira;
- * Obras de manutenção dos acessos verticais, onde se incluem as reparações e substituições necessárias dos madeiramentos, seguidas do seu envernizamento e a reparação e pintura de rebocos e estuques e, se necessário, correcções estruturais;
- * Reparação ou substituição, se necessário, de tectos e paredes de alvenaria ou tabique com rebocos em mau estado ou humidade, nomeadamente através da picagem e execução de novos rebocos de gesso e pintura, com eventual substituição de ripados e novos rebocos de argamassa;
- * Requalificação das instalações sanitárias, nomeadamente através de correcção de infiltrações, substituição de loiças, redes de águas e esgotos, substituição integral dos tubos de queda de esgotos por tubagem nova em PVC, embutidos ou em courettes, reparação dos rebocos das paredes e tectos dos sanitários para posterior pintura;
- * Infraestruturação do conjunto adaptando-o ao programa a criar;
- * Admite-se a reformulação do interior do edifício, alterando, se necessário, a compartimentação interior, nomeadamente acessos verticais, cozinhas e instalações sanitárias não passíveis de requalificação, de forma a dotar os fogos de condições de segurança, salubridade e estética.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 77-79

Pátio de S. Salvador, S/N

Artigo Matricial: 242

Área de Implantação: 81.3m²

Área construída: 455.2m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Ligeira - L3

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção ligeira e isolada, nomeadamente a nível do interior.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Reparação dos tectos e paredes interiores com fissuras, rebocos podres, tintas empoladas e humidades, através de picagem e execução de novos rebocos de gesso, com eventual substituição de ripados e novos rebocos de argamassa, com aplicação de rede de fibra de vidro onde necessário, para posterior aplicação de pintura;
- * Reparação pontual dos pavimentos de madeira em mau estado, com substituição das tábuas degradadas, seguido de lixagem, tomação de juntas, lixagem e reenvernizamento geral;
- * Reparação dos lambris de madeira degradados, através de lixagem geral, correcção da fixação à parede com pregagem, tomação de juntas e fendas e repintura a tinta de esmalte;
- * Recomenda-se a remoção dos azulejos existentes na fachada da Rua de São João e o seu revestimento com reboco, pintando área da fachada localizada abaixo do frontão com a mesma cor das fachadas das parcelas 21, 22 e 24, de forma a garantir a unidade do conjunto.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 75

Artigo Matricial: 241

Área de Implantação: 52.3m²

Área construída: 338.2m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A12**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Remodelação profunda e isolada, admitindo-se a mudança de uso do edifício, de serviços para habitação.

Reabilitação da fachada principal.

Recompartimentação e reinfraestruturação do edifício de acordo com a renovação do interior, resolvendo assim problemas existentes, cumprindo, sempre que possível as normas de segurança.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Revisão e reparação da cobertura, nomeadamente através da substituição, se necessário, de telhas degradadas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza da que se encontra empregue e eventual reparação da sua estrutura de suporte.
- * Reparação do reboco da fachada posterior em mau estado, através de picagem do e execução de novos rebocos de saibro para posterior esquema de pintura;
- * Limpeza das cantarias em granito;
- * Correção das infiltrações existentes no interior do edifício, nas paredes de meiação;
- * Correção das humidades de condensação existentes (empenas e fachada principal), através de lavagem com lixívia seguido de primário com tinta anti-fungos e de pintura final com tinta de água;
- * Reparação das pinturas a descascar, através de lixagem, lavagem, primário e repintura ou, no caso de sanitários, assentamento de azulejos;
- * Recomenda-se a remoção dos azulejos existentes na fachada da Rua de São João e o seu revestimento com reboco, pintando área da fachada localizada abaixo do frontão com a mesma cor das fachadas das parcelas 21, 22 e 23, de forma a garantir a unidade do conjunto;
- * Admite-se a mudança de uso do edifício, para habitação, devendo os fogos a criar ser dotados de condições de segurança, salubridade e estética.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 69-73;

Rua S. João, 63-67;

Artigos Matriciais: 240 + 239

Área de Implantação: $112.5\text{m}^2 + 70.1\text{m}^2 = 182.6\text{m}^2$

Área construída: Conjunto 1281.0m²

EDIFÍCIOS A EMPARCELAR: 25 e 26

TIPO DE INTERVENÇÃO: Prioritária – P6

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

A associação / emparcelamento das parcelas 25 e 26, com remodelação total do seu interior.

Esta intervenção contempla não apenas a reformulação dos acessos verticais, propondo uma caixa de escadas e elevador, assim como das infra-estruturas, de forma a criar fogos dotados de condições e dimensões adequadas, não apenas ao nível de segurança, como de salubridade e estética, nomeadamente com as infraestruturas básicas necessárias (cozinhas e instalações sanitárias).

Nas parcelas 25 e 26 existem actualmente duas caixas de escada localizadas em extremos opostos das respectivas construções, totalizando uma área de 126m², no somatório de todos os pisos e acessos. Com a intervenção proposta, o respectivo emparcelamento reduz esta área para cerca de 80m², verificando-se assim um ganho de cerca de 46m².

TRABALHOS A REALIZAR:

* Revisão e reparação das coberturas, nomeadamente através da substituição, se necessário, de telhas degradadas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza da que se encontra empregue e eventual reparação da sua estrutura de suporte;

* Recuperação/conservação da configuração original das fachadas principais das parcelas 25 e 26, nomeadamente reparação dos rebocos em mau estado, recuperação das caixilharias de madeira (segundo o desenho e cores originais), limpeza de cantarias e remoção de todos os elementos dissonantes;

* Pintura da área localizada abaixo da cornija das fachadas principais das parcelas 25 e 26 com a mesma cor, de forma a garantir a unidade do conjunto;



- * Tratamento das empenas laterais através da eliminação de patologias e seu revestimento com materiais esteticamente integrados;
- * Reconstrução do interior das parcelas, de acordo com projecto de arquitectura a definir, que deverá prever a eliminação das caixas de escadas existentes, e implantação de uma nova caixa de escadas em local a definir, com eventual instalação de elevador;
- * Reinfraestruturação de todo o conjunto.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 61, 61A e 61B

Artigos Matriciais: 871

Área de Implantação: 69.9 m²

Área construída: 548 m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A13**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Parcela com intervenção ao nível da manutenção geral, mantendo todo o programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo, sobreloja e cave, sem reformulações tipológicas.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Correção de infiltrações existentes em fachadas e empenas, através da picagem do reboco existente e execução de novos rebocos de argamassa de cimento hidrófugo para posterior esquema de pintura;
- * Reparação do reboco caído do tecto das áreas comuns, através de picagem do reboco existente e execução de novos rebocos de argamassa de cimento hidrófugo para posterior esquema de pintura;
- * Recuperação da rede de esgotos em mau estado, refazendo a rede suspensa com recurso a novos colectores em PVC ou ferro fundido e executar a caixa de ramal de ligação no exterior, no passeio, para posterior ligação à rede pública. Nos atravessamentos de elementos construtivos, devem ser adoptadas mangas metálicas envolvendo as tubagens para permitir a livre dilatação das mesmas;
- * Tratamento de condensações em paredes e tectos, através da lavagem com lixívia seguido de primário com tinta anti-fungos e de pintura final com tinta de água;
- * Reparação de pinturas empoladas e descascadas, através de lixagem, lavagem, primário e repintura ou, no caso de sanitários, assentamento de azulejos;
- * Reparação de fugas em tubagens de esgotos ou de abastecimento de água, através da substituição por novas tubagens em PVC (esgotos) /polipropileno ou aço inox (abastecimento de água);
- * Recomenda-se a remoção das caixilharias da fachada da Rua de São João e sua substituição por outras com materiais e desenho esteticamente integrados.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua S. João, 41-57

Rua Infante D. Henrique, 2 -14

Artigo Matricial: 372

Área de Implantação: 680.1m²

Área construída: 3138.3m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Ligeira – L4

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção ligeira e isolada, nomeadamente a nível do exterior.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Reparação da cantaria de granito com junta aberta, através da tomação das juntas com argamassa e colocação de agrafos ou gatos de aço pelo interior, seguido de execução de novos rebocos interiores;
- * Reparação dos rebocos exteriores em mau estado, através de picagem e execução de novos rebocos, para posterior esquema de pintura;
- * Substituição das tubagens exteriores degradadas da rede de águas pluviais e abastecimento de água por novas tubagens em ferro fundido esmaltado;
- * Reparação das instalações eléctricas em mau estado, através da substituição de toda a aparelhagem de manobra, quadros eléctricos e cablagem de alimentação, com protecção de tubo VD, calhas ou a embutir;
- * Substituição da tubagem da rede de águas residuais e abastecimento de água do compartimento técnico por novas tubagens em ferro fundido esmaltado;
- * Correção das humidades em paredes de alvenaria de granito à vista, através de lavagem, escovagem, limpeza de rebocos soltos, tomação de juntas com argamassa de saibro e pintura com verniz adequado ou reboco para posterior pintura;
- * Reparação de coberturas e beirais com telha e rufos degradados, através da substituição da impermeabilização e do revestimento em telha das coberturas e beirais e substituição dos rufos e caleiras por novos em zinco;



- * Desobstrução e limpeza da caixa com infiltrações e transbordo e colectores e substituição da vedação da tampa;
- * Reparação dos tectos e paredes de alvenaria ou tabique com rebocos em mau estado ou humidade, através de picagem e execução de novos rebocos de gesso e pintura, com eventual substituição de ripados e novos rebocos de argamassa, com aplicação de rede de fibra de vidro onde necessário.



Parcela 13010029

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Infante D. Henrique, 16-18

Artigo Matricial: 927

Área de Implantação: 158.8m²

Área construída: 1064.2 m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: NULA.

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Edifício sem necessidade de intervenção

TRABALHOS A REALIZAR: -

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Infante D. Henrique, 20-22

Artigo Matricial: 374

Área de Implantação: 164m²

Área construída: 961.2m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A14**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção média e isolada, mantendo o número de pisos e sem apresentar transformações a nível de usos, ou seja, habitação nos três pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo e piso seguinte.

Recuperação do recuado existente, o qual se encontra em muito mau estado de conservação.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Revisão e reparação da cobertura, nomeadamente através da substituição, se necessário, de telhas degradadas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza da que se encontra empregue e eventual reparação da sua estrutura de suporte;
- * Correção de infiltrações em tectos do último andar provenientes da cobertura;
- * Revisão e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura, com eventual alteração do esquema de rede, de modo funcionalmente correcto e esteticamente integrado, nos casos em que a drenagem de águas é insatisfatória;
- * Reparação dos rebocos exteriores em mau estado, através de picagem do reboco existente e execução de novos rebocos de saibro, para posterior esquema de pintura;
- * Reparação de pintura degradada ou inexistente em fachadas, através de lixagem, lavagem, primário e repintura. Eventual picagem do reboco existente e aplicação de novo reboco de saibro (cimento, em paredes de alvenaria de tijolo cerâmico) seguido de pintura;
- * Substituição das caixilharias em madeira degradadas por novas ou sua recuperação, incluindo lixagem, reparação, sub-capa e pintura;
- * Tratamento e pintura das guardas em ferro;



- * Limpeza de cantarias;
- * Reparação de fissuras em rebocos interiores (tectos e paredes), através de picagem do reboco na zona fissurada, execução de novo reboco com inclusão de rede de fibra de vidro e repintura;
- * Reparação de pavimentos de madeira em mau estado (interior), através de substituição dos soalhos por novos, com eventual rectificação de desnivelamentos do vigamento de madeira;
- * Reparação da forte fissuração nas paredes exteriores do saguão, indicando possível assentamento / distorção das paredes, através da picagem do reboco existente e execução de novos rebocos, para posterior esquema de pintura. Na altura da reparação, tentar averiguar com exactidão a causa das fissuras e corrigi-la.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Infante D. Henrique, 24-32

Rua Mouzinho da Silveira, 10

Artigo Matricial: 824

Área de Implantação: 551.3m²

Área construída: 2557m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Ligeira – L5

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção ligeira e isolada, nomeadamente a nível do exterior.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Reparação da cobertura da casa das máquinas em mau estado, através de picagem do reboco existente e execução de novos rebocos de saibro, para posterior esquema de pintura, substituição integral da telha cerâmica e rufos de vedação, reparação do ripado de apoio da telha e reparação da clarabóia com caixilho em ferro;
- * Recuperação da cobertura do avançado, que se encontra degradada, através da substituição integral da chapa de fibrocimento por estrutura em ripado de madeira ou metal, com revestimento de nova telha cerâmica, incluindo rufos e impermeabilização;
- * Reparação dos rebocos exteriores em mau estado e tintas descascadas, através de lixagem, lavagem, primário e repintura das paredes, ou, quando necessário, picagem do reboco existente e execução de novos rebocos de saibro, para posterior esquema de pintura;
- * Reparação da tinta descascada ou empolada em paredes e tectos, através de lixagem, lavagem, primário e repintura ou, no caso de sanitários, assentamento de azulejos;
- * Reparação de fissuras em rebocos interiores, através de picagem do reboco na zona fissurada, execução de novo reboco com inclusão de rede de fibra de vidro e repintura;
- * Requalificação dos sanitários em mau estado, através da substituição de loiças, redes de águas e esgotos, incluindo tubos de queda, revestimentos de parede e de piso e de caixilharias
- * Correção de infiltrações nos tectos e paredes dos corredores.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Infante D. Henrique, 34-36

Artigo Matricial: 377

Área de Implantação: 94.6m²

Área construída: 560m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Acompanhamento – **A15**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Remodelação isolada, propondo um programa habitacional ao nível dos pisos superiores e comércio ao nível do piso térreo, prevendo no entanto a sua reconfiguração e reformulação tipológica.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Reconstrução da cobertura, mantendo a sua configuração, nomeadamente através da substituição da estrutura de suporte e de telhas degradadas, utilizando telha cerâmica da mesma natureza da que se encontra empregue;
- * Reconstrução do interior da parcela, de acordo com projecto de arquitectura a definir, que deverá prever, se possível, a introdução de elevador. Os fogos a criar deverão possuir boas condições de segurança, salubridade e estética;
- * Reinfraestruturação de todo o edifício;
- * Recuperação/conservação da configuração original das fachadas nomeadamente reparação dos rebocos em mau estado, reparação e reposição de elementos decorativos em queda, recuperação das caixilharias de madeira (segundo o desenho e cores originais), limpeza de cantarias e remoção de todos os elementos dissonantes;
- * Reparação das guardas de varandas e grades oxidadas, através de lixagem, subcapa e pintura a tinta de esmalte;
- * Remoção das caixilharias de alumínio e substituição por novas caixilharias em material esteticamente integrado, de acordo com o desenho original.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Rua Infante D. Henrique, 38-42

Artigo Matricial: 872

Área do Implantação: 143.2m²

Área construída: 945m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Ligeira – L6

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção ligeira e isolada, nomeadamente a nível do exterior, sem transformações tipológicas.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Remoção das caixilharias de alumínio dissonantes e sua substituição por novas caixilharias em madeira;
- * Remoção dos azulejos da fachada principal dissonantes;
- * Reparação de fissuras e humidades na fachada posterior, através de repintura e reparação das tubagens de águas pluviais exteriores;
- * Reparação de fissuras em rebocos interiores, através de picagem do reboco na zona fissurada, execução de novo reboco com inclusão de rede de fibra de vidro e repintura;
- * Substituição das tubagens de água degradadas por novas tubagens de polipropileno embutidas;
- * Reparação dos tectos e paredes de alvenaria com rebocos em mau estado ou com humidade, através de picagem e execução de novos rebocos de argamassa, com aplicação de rede de fibra de vidro onde necessário;
- * Reparação de tinta descascada em paredes, através de lixagem, lavagem, primário e repintura ou, no caso de sanitários, assentamento de azulejos;
- * Retirada das tubagens de condensados desactivadas, fecho das passagens nas alvenarias, execução dos remates necessários e repintura;
- * Reboco partido na empena Nascente, através de picagem do reboco na zona sobre a caleira e execução de novo reboco com inclusão de tela betuminosa entre a caleira e o novo reboco.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Pátio de S. Salvador, 11

Artigos Matriciais: 282

Área de Implantação: 207.3m²

Área construída: 829.2m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Prioritária – P7

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Reconstrução total do edifício, com tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores e comércio no rés-do-chão.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Reconstrução da cobertura, de acordo com a sua configuração e materiais originais;
- * Reconstrução do interior da parcela e empenas, de acordo com projecto de arquitectura a definir, que deverá prever, se possível, a introdução de elevador. Os fogos a criar deverão possuir boas condições de segurança, salubridade e estética;
- * Reinfraestruturação de todo o edifício;
- * Recuperação/conservação da configuração original das fachadas nomeadamente reparação dos rebocos em mau estado, reparação e reposição de elementos em queda, recuperação das caixilharias de madeira (segundo o desenho e cores originais), limpeza de cantarias e remoção de todos os elementos dissonantes;
- * Limpeza e arranjo do logradouro.



Parcela 13010035

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Pátio de S. Salvador, S/N

Artigos Matriciais: 281

Área de Implantação: 72.5m²

Área construída: 290 m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Prioritária – **P8**

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Reconstrução total do edifício, com tipologias preferencialmente habitacionais nos pisos superiores e comércio no rés-do-chão.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Reconstrução da cobertura, de acordo com a sua configuração e materiais originais;
- * Reconstrução do interior da parcela e empenas, de acordo com projecto de arquitectura a definir, que deverá prever, se possível, a introdução de elevador. Os fogos a criar deverão possuir boas condições de segurança, salubridade e estética;
- * Reinfraestruturação de todo o edifício;
- * Recuperação/conservação da configuração original das fachadas nomeadamente reparação dos rebocos em mau estado, reparação e reposição de elementos em queda, recuperação das caixilharias de madeira (segundo o desenho e cores originais), limpeza de cantarias e remoção de todos os elementos dissonantes.

CARACTERIZAÇÃO:

Morada: Pátio de S. Salvador, 64A

Artigo Matricial: 280

Área de Implantação: 47.1m²

Área construída: 91.8m²

TIPO DE INTERVENÇÃO: Ligeira – L7

PROGRAMA DE ARQUITECTURA:

Intervenção ligeira e isolada.

TRABALHOS A REALIZAR:

- * Manutenção das caixilharias de madeira deterioradas;
- * Manutenção e limpeza das cantarias existentes em granito, assim como tratamento de rebocos exteriores deteriorados.



2.6. Imagem do Quarteirão

Ao renovar uma Unidade de Intervenção como a do quarteirão da Feitoria Inglesa, a coerência e o tratamento da sua imagem perante a Cidade, não deverá ser descurada.

Para além da inevitável intervenção a nível do espaço público associado ao quarteirão, nomeadamente no que respeita ao tratamento e uniformização dos passeios, considera-se igualmente pertinente associar a toda esta operação, um estudo conjunto cuidado, com vista à implementação de uma identidade própria do quarteirão.

Considera-se importante repor a harmonia das fachadas de ambos os lados da Rua de São João, demarcando as várias épocas de construção a partir dos revestimentos dos edifícios.

A criação de uma identidade própria, poderá marcar o início de um processo que se pretende que venha a realizar-se num futuro próximo, contribuindo para sua promoção e divulgação desta Unidade de Intervenção.

Da mesma forma, considera-se importante que paralelamente e associado à renovação no quarteirão, seja desenvolvido um projecto próprio de sinalética.

O facto da função comercial ocupar a generalidade do piso térreo do quarteirão, faz com que surja a necessidade de organizar e estabelecer regras para o “ruído” produzido por cada espaço. Esta proposta pode passar por exemplo pela criação de suportes de publicidade comuns e associados à nova identidade, constituindo uma experiência interessante e acima de tudo coerente e única, marcando a diferença pela sua originalidade.

2.7. Alternativas à Estratégia de Intervenção proposta

Não obstante a proposta de intervenções isoladas para as parcelas do quarteirão (à excepção das referidas parcelas 04-05 e 25-26), admite-se, caso exista viabilidade técnica e interesse dos proprietários, uma reabilitação conjunta de parcelas, mediante emparcelamentos.



3. PLANIFICAÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

	Código intervenção	2008				2009				2010
		1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	3º trimestre	4º trimestre	1º trimestre
13010001	S/Int.									
13010002	A1									
13010003	A2									
13010004	A3									
13010005										
13010006	P1									
13010007	P2									
13010008	P3									
13010009	P4									
13010010	P5									
13010011	A4									
13010012	A5									
13010013	L1									
13010014	A6									
13010015	A7									
13010016	S/Int.									
13010017	A8									
13010018	A9									
13010019	S/Int.									
13010020	L2									
13010021	A10									
13010022	A11									
13010023	L3									
13010024	A12									
13010025	P6									
13010026										
13010027	A13									
13010028	L4									
13010029	S/Int.									
13010030	A14									
13010031	L5									
13010032	A15									
13010033	L6									
13010034	P7									
13010035	P8									
13010036	L7									

- Celebração de contratos de reabilitação
- Elaboração de Projectos de licenciamento e execução
- Obras - Intervenção Prioritária
- Obras - Intervenção Acompanhamento
- Obras - Intervenção Ligeira



4. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

parcela	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Nº PISOS	ÁREA IMPLANTAÇÃO (m ²)	ABC (m ²)	CUSTO ESTIMADO DA INTERVENÇÃO (€) c)
13010001	Mt bom	r/c+3+rec	125,00	590,00	0
13010002	Médio	cv+r/c+3+af	197,00	1.048,50	432.506
13010003	Médio	cv+r/c+s/l+3+af	101,80	598,10	127.395
13010004	Mau	cv+r/c+s/l+3+rec	94,00	599,40	814.100
13010005	Mau	cv+r/c+s/l+3+rec	88,00	563,60	
13010006	Mau	r/c+s/l+4	65,50	319,60	223.720
13010007	Mau	r/c+s/l+3+rec	67,20	358,10	214.323
13010008	Mau	r/c+3	116,50	429,50	300.650
13010009	Mau	r/c+3+af	111,50	450,00	315.000
13010010	Mau	r/c+2	100,40	301,20	189.756
13010011	Médio	r/c+s/l+3	99,00	475,10	92.645
13010012	Médio	r/c+3	83,50	334,00	94.856
13010013	Bom	r/c+2	127,70	298,70	77.662
13010014	Mau	cv+r/c+4+rec	89,10	585,30	409.710
13010015	Mau	cv+r/c+s/l+4	90,10	581,10	406.770
13010016	Mt bom	cv+r/c+5+af	122,20	884,50	0
13010017	Médio	cv+r/c+s/l+5+af	118,40	977,70	208.250
13010018	Mau	cv+r/c+s/l+4+af	135,80	864,00	604.800
13010019	Mt bom	cv+r/c+5+af	91,90	667,70	0
13010020	Bom	cv+r/c+5	138,80	861,00	55.965
13010021	Mau	r/c+4+af	67,40	404,50	254.835
13010022	Mau	r/c+5+af	78,90	462,70	323.890
13010023	Bom	r/c+5	81,30	455,20	9.559
13010024	Mau	r/c+6	52,30	338,20	153.881
13010025	Mau	cv+r/c+4+af	112,70	788,90	936.880
13010026	Mau	cv+r/c+4+af	78,50	549,50	
13010027	Médio	cv+r/c+s/l+4	69,90	548,00	106.860
13010028	Bom	cv+r/c+3+af	680,10	3.138,30	72.181
13010029	Mt bom	r/c+s/l+4+af	158,80	1.064,20	0
13010030	Médio	r/c+s/l+4+af	164,00	961,20	144.901
13010031	Bom	cv+r/c+4	551,30	2.557,00	37.460
13010032	Mau	r/c+3+af	94,60	469,60	328.720
13010033	Bom	cv+r/c+5	143,20	945,00	61.425
13010034	Mau	cv+r/c+2	207,30	829,20	580.440
13010035	Mau	cv+r/c+2	72,50	290,00	203.000
13010036	Bom	r/c+1	47,10	91,80	2.846
total			2.704,40	15.334,10	6.354.013

Os valores considerados não incluem IVA, Projectos, Licenças e Custos Administrativos.

A Área de Implantação deverá ser aferida após levantamentos e comparada com os registos matriciais e da conservatória;

A Área Bruta de Construção considerada para efeitos de cálculo, à realização de obras de reabilitação, considerando que em algumas parcelas os pisos destinados à actividade comercial terão custos de construção diferenciados dos pisos superiores;

c) Critérios de avaliação:

1. Para efeito de determinação do valor de patrimonial dos imóveis do quarteirão da Feitoria Inglesa optou-se por um modelo simplificado, tanto quanto possível de acordo com a legislação existente, para efeito de avaliação tributária estabelecida pelo Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), conforme Decreto-Lei nº287/2003 de 12 de Novembro;
2. Evitou-se sempre que possível uma avaliação casuística, a qual seria sempre passível de discussão não materialmente relevante, optando-se por critérios tanto quanto possível generalistas;
3. Considera-se aceitável que os valores alcançados possam sofrer variações na ordem de 20%, por força de factores não determinados ou determináveis;
4. Procedeu-se à substituição dos coeficientes de qualidade e conforto, que variam entre 0,5 e 1,7 pelos coeficientes do nível de estado do imóvel utilizados pela DGCI (péssimo 0,5, mau 0,7, razoável 0,9, bom 1; excelente 1,2);
5. Quanto ao tipo de áreas dos prédios edificados, tomou-se em consideração unicamente a área bruta privativa, englobando nesta as dependentes, optando por negligenciar a área de terreno livre por não ter expressão na avaliação;
6. O coeficiente de afectação foi determinado por média ponderada da utilização conhecida do imóvel;
7. O coeficiente de localização utilizado é o estabelecido por lei e igual para habitação, comércio e serviços de 1,25;
8. Com excepção do prédio 27 edificado em 1978, considerou-se todos os restantes prédios com idade superior a 80 anos e como tal, o coeficiente de vetustez mínimo de 0,35;
9. Procedeu-se ao cruzamento dos valores obtidos com os valores das últimas transacções conhecidas no quarteirão, sendo os resultados consistentes;



10. Os valores apresentados referentes ao impacto em termos de alteração da receita fiscal camarária após intervenção proposta, não têm em consideração a eventual alteração do coeficiente de localização, o qual poderá levar à duplicação da receita.

Para a Estimativa Orçamental foi considerado o custo de construção com base na “Área de construção a intervir” e de acordo com o nível de intervenção;

5. INTERESSADOS EM COLABORAR COM OS PROPRIETÁRIOS

Não foi apresentada qualquer manifestação de interesse em colaborar com os interessados na reabilitação dos respectivos imóveis.

Equipa Técnica

Balonas Projectos, S.A.

Fátima Cabral

Joana Fernandes

José Barral

Rui Loza

Sara Azevedo